

K.U.Askarova¹, T.P. Pentaev.¹, A.A.Aidarova¹, F.Yildiz²

¹*Kazakh National Agrarian Research University, Almaty, Abay st. 8, e-mail: kunya_111@mail.ru*

²*Konya Technical University, Republic of Turkey, ferruhildiz@gmail.com*

PROBLEMS OF INCREASING THE SUSTAINABILITY OF THE USE OF IRRIGATED LAND IN AGRICULTURE

Abstract

One of the topical issues highlighted in the Address of the Head of State Kassym-Jomart Tokayev «the economic benchmark of a fair Kazakhstan» is the development of the country's water sector. It was a very right step to create our own Ministry of Water Resources and Irrigation in this industry, which is important for the country and for the state.

Water is a limited resource, and reducing its volume poses a threat to the national security of the state. The Message of the Head of State reads: «it is very important to use inland water resources carefully. Water-saving technologies are being implemented very slowly. In agriculture, where water is consumed the most in some regions of the country, 40 percent of it is wasted. 60 percent of water management facilities are worn out... First of all, it is necessary to accelerate the introduction of advanced water-saving technology and annually expand the area of its application to 150 thousand hectares... The introduction of water-saving technologies is an important and urgent task. Those who spend water in excess of the standard must pay for it at a higher rate. In short, we need to save water as much as possible», he said.

Water management is one of the basic sectors of the Republic of Kazakhstan, the successful functioning of which depends on national security, the stability of the entire economy, the livelihood of the population, and the sustainability of the natural environment. In the context of a growing shortage of water resources, the priorities of Kazakhstan's water policy are the issues of rational and effective use of irrigated lands. Today, the economy of Kazakhstan, as noted in the Strategy «Kazakhstan-2050», is developing in conditions of severe shortage of water resources. Kazakhstan's surface river water resources have averaged 100.4 km³ per year over the past 20 years. 56.7 km³ is formed on the territory of the republic, and the rest comes from neighboring countries. Water resources in Kazakhstan are no longer renewable natural resources in the full sense of the word, since due to a significant degree of water supply from neighboring countries, the main threat to Kazakhstan's water resources is the constantly observed trend of depletion and pollution of both surface and groundwater.

Keywords: agriculture, irrigated lands, water resources, water scarcity, efficient water use, water reserves, water conservation.

МРНТИ 10.55.61

DOI <https://doi.org/10.37884/2-2024/43>

*Аманжан А.Е.*¹, Шаймерденова А.А.¹, Онгарова А.Х.², Қыдырбаева Д.Б.²,
Мейрбекова А.С.³, Вагапова А.Р.¹, Анда Янкава⁴*

¹ *Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті КЕАҚ, Алматы қ., Қазақстан;
e-mail: almaamanjan03@mail.ru; aiya77@mail.ru,*

vagapova-alina@rambler.ru

² *М.Әуезов атындағы Оңтүстік Қазақстан университеті, Шымкент, Қазақстан;
e-mail: Ongarova-2017@mail.ru; d-kidirbaeva@mail.ru*

³ *М.Х.Дуллати атындағы Тараз Өңірлік университеті, Тараз, Қазақстан;
e-mail: akerke2790@mail.ru;*

⁴ *Латвия жаратылыстану ғылымдары және технологиялар университеті,
Елгава, Латвия; e-mail: anda.jankava@llu.lv*

ТАЛҒАР ҚАЛАСЫ МЫСАЛЫНДА ЖЕРЛЕРДІ КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУ

Аңдатпа

Кез келген мемлекеттің жер ресурсы оның ұлттық байлығы. Жер дегеніміз жалпы қоғам өмірінде, қажетті материалдық жағдайлар арасында басты орында алады, ол экономикалық қызметтің барлық аясында маңызды функцияларды орындайды. Жер учаскелерінің кадастрлық құнының республика қалалары үшін маңызы зор. Кадастрлық (бағалау) құны - мемлекет жер учаскесін немесе оны жалға алу құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі туралы ресми статистикалық ақпаратқа сәйкес кезең-кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және оларға түзету коэффициенттері негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептеу құны [1].

Талғар қаласы – Алматы облысы Талғар ауданының орталығы. Алматы қаласынан арақашықтығы: 25 км; облыс орталығы Қонаев қаласынан арақашықтығы: 83 км [2, 3].

Бүгінгі күнде жерді бағалаудың қажеттілігі жер қатынастарының өзгеруіне және жерді, жер пайдалану құқығын сату-сатып алу мүмкіндігінің пайда болуына байланысты өсуде.

Ауыл шаруашылық жерлерді тиімді пайдалануды ұйымдастыру негізінде жерді экономикалық бағалау жалпы мемлекеттік жер кадастрының құрам бөлігіне кіреді. Жер учаскелерінің сапасы әр түрлі болғандықтан, олардың әр қайсысына жұмсалған бір көлемдегі еңбек әртүрлі өндірістік нәтиже береді. Бұл жағдай өндірісте ауыл шаруашылық жұмыстарын жүргізу көрсеткіштеріне әсерін тигізеді. Сондықтан жер – кез келген өзге өндіріс құрамы сияқты өзінің өндірісік қабілетіне сай бағалануы тиіс.

Топырақ пен жер ресурстары мемлекеттік қорғау және ұтымды пайдалану шараларын едәуір қысқарта отырып, табиғи ресурстарды, оның ішінде ауыл шаруашылығын ұтымсыз пайдаланудың жалғасуы жердің тозу процестерінің көрінісін одан әрі шиеленістіре түседі [4].

Мақалада қарастырылатын басты сұрақтарды негізге ала отырып, Талғар ауданы бойынша барлық жерді кадастрлық бағалау жұмыстары қалай іске асырылатыны туралы және өзіне тән қандай мақсаттары мен міндеттерді қамтитынына баса назар аудара отырып, жеке-жеке көрсетілді. Сонымен қатар Талғар ауданының соның ішінде Талғар қаласының елді мекен жерлерін кадастрлық бағалау және ауыл шаруашылық жерлерін кадастрлық бағалау қандай жолмен жүзеге асырылатыны қарастырылды.

Түйінді сөздер: бағалау, базалық ставка, кадастрлық бағалау, түзету коэффициенттері, төлемақы, кадастрлық нөмірлер, жер телімі.

Кіріспе

Қазақстанда жер реформасының өтуіне байланысты жерді бағалау маңызды рөл атқара бастады, әсіресе бағалау жұмыстары ауыл шаруашылық мекемелерінің өндірістік шаруашылықтарының, алқаптардың және ішкі шаруашылық жер учаскелерінің шекараларын белгілеуде, территориялық бірліктерін анықтауда маңызы зор. Себебі, бағалау нәтижелері іс жүзінде көптеген мәселелерді шешуде қолданылады, атап айтсақ:

- ауыл шаруашылық мекемелерінің әрекеттерін сараптауда және шаруашылық жоспарлауда, өнім өндіретін шаруашылықтардың жер өңдеудегі есептерін негіздеуде;
- жер пайдалануды ұтымды, әрі тиімді ұйымдастыруда: алқаптардың тиімді ауданын анықтау, шаруашылық бөлімшелердің материалдық және еңбектік қорларын оптимальды мөлшерін анықтау, сонымен қатар өндіріс көлемін анықтау;
- жердің өндірістік және технологиялық қасиеттерін жақсарту мақсатында, сондай-ақ жер пайдалануда шығындарды азайту мақсатында шараларды дайындап ұйымдастыру;
- жер қатынастарын реттеу: жалға алу барысында, жалға алу құнын негіздеуде; жер пайдаланымдарды қорғауда және бақылауда; жер иелері мен жер пайдаланушылар арасындағы, жалға алушылар мен берушілер арасындағы талас-тартысты шешуде, олардың арасында әр түрлі мәмілелер жасасуда;
- жерлерді қайта орналастырғанда, мемлекет қажеттілігіне алынғанда, табиғи апаттарда шыққан шығын мөлшерін қабылдап қоюда [5].

Жерді кадастрлық бағалаудың мақсаты мен міндеті қазіргі кезде Қазақстанда жердің нормативтік бағасын анықтау. Осы нормативтік бағасын анықтау кезінде бастапқы мәліметтер ретінде пайдаланылады:

1) нормативтік құн 1 га жалпы өнімнің нормативтік құны (бағалаулық, өнімділік). Ол орташа өлшенген өнімділік пен сату бағасының көбейтіндісі ретінде анықталады;

2) 1 га жердегі өндірістің нормативтік шығындары. Олар соңғы 5 жылдағы деректік көрсеткіштер негізінде анықталады;

3) салынған капиталға нормативтік орташа пайда нормасы (нормативтік тиімділік коэффициенті);

4) 1 гектардағы есептік ренталық табыс. Ол таза табыс пен жерге салынған және қайта өндіруді кеңейту үшін жалға алушының қалтасына түсетін орташа табыстың айырмасы ретінде анықталады;

5) капиталдандырудың нормативтік ставкасы; яғни соңғы жылдары белгіленген қарыздық банктік пайыз.

Осы көрсеткіштер негізінде ҚР Үкіметі 1 га ауыл шаруашылығы жерінің топырақтық типі мен типшесі бойынша орташа базалық нормативтік құнын бекітеді. Ол нақты жер телімінің мемлекеттік кадастрлық бағасын анықтау, жер салығы мен жалға беру ақысын белгілеу, жер телімін кепілге қою, жерді жеке меншікке беру және т.б. үшін бастапқы мәлімет болып табылады.

Әдістер мен материалдар

Талғар ауданының орталығы Талғар қаласы бойынша жерді кадастрлық бағалауда төмендегі нормативтік – құқықтық актілер пайдаланылды:

1) «Талғар ауданының жерлерін аймақтарға бөлу жобасын (схемасын), бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы» Алматы облысы Талғар аудандық мәслихатының 2017 жылғы 17 тамыздағы №17-96 шешімі;

2) «Талғар ауданы бойынша 2023-2024 жылдарға арналған жайылымдарды басқару және оларды пайдалану жөніндегі жоспарды бекіту туралы» Алматы облысы Талғар аудандық мәслихатының 2022 жылғы 29 желтоқсандағы №39-116 шешімі;

3) Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы №442 Кодексі;

4) «Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 Қаулысы;

5) «Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау» мемлекеттік қызметін көрсету қағидалары;

6) «Алматы облысы орталығында, облыстық және аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен ауылдық елді мекендерде жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы»

7) «Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын белгілеу туралы» Алматы облыстық мәслихатының 2019 жылғы 31 шілдедегі №51-259 шешімі және Алматы облысы әкімдігінің 2019 жылғы 6 тамыздағы №333 қаулысы.

Жер телімінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтауда мына формула қолданылады:

$$ЖТкк = ЖТs \times Бс \times Тк \quad (1)$$

ЖТкк – жер телімінің кадастрлық (бағалау) құны;

ЖТs – жер телімінің ауданы;

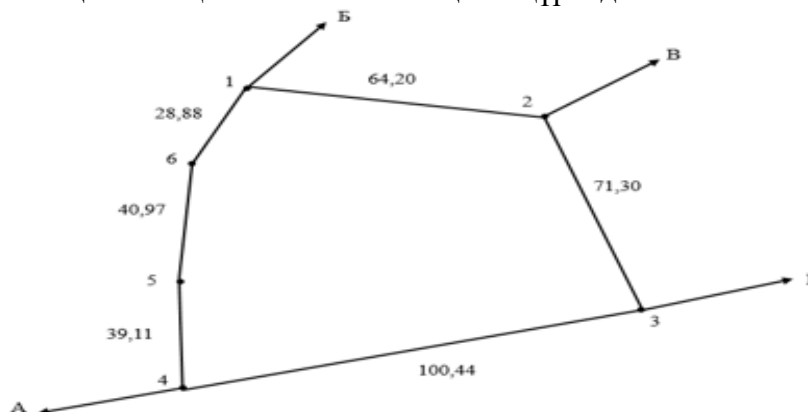
Бс – базалық ставка;

Тк – түзету коэффициенттері.

Нәтижелер мен талқылау

Менің объектім бойынша Талғар қаласынан 0,7500 га жерді алдым. Зерттеп отырған объектім Алматы облысы, Талғар ауданы, Талғар қаласында орналасқан (1 сурет). Кадастрлық нөмірі: 03-057-015-001.

Осы зерттеліп отырған объектінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау үшін базалық ставка мен түзету коэффициентін анықталды. «Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын белгілеу туралы» Алматы облыстық мәслихатының 2019 жылғы 31 шілдедегі №51-259 шешімі және Алматы облысы әкімдігінің 2019 жылғы 6 тамыздағы №333 қаулысына сәйкес, Талғар қаласының базалық ставкасы 1170 теңгені құрайды.



Сурет 1 – Зерттеліп отырған объекті

1-кестеде көрсетілген Талғар ауданы бойынша жерді аймақтау жобасын дайындауда анықталған түзету коэффициенті 1,6 – ті пайдалана отырып, жер телімінің кадастрлық құнын анықтаймын.

1 кесте - Талғар ауданының орталығы Талғар қаласының жерлерін аймақтаудағы түзету коэффициенттері [6]

Кварталдың кадастрлық нөмірі	Зона нөмірі	1 м ² жер құнына түзету коэффициенті
03-057-004 03-057-006 03-057-008 03-057-013 03-057-017	1	2 max
03-057-001 03-057-003 03-057-019	2	1,9
03-057-005 03-057-009 03-057-010 03-057-014 03-057-018 03-057-026	3	1,8
03-057-011 03-057-012 03-057-016 03-057-020	4	1,7
03-057-002 03-057-007 03-057-015	5	1,6
03-057-024 03-057-025	6	1,5 min

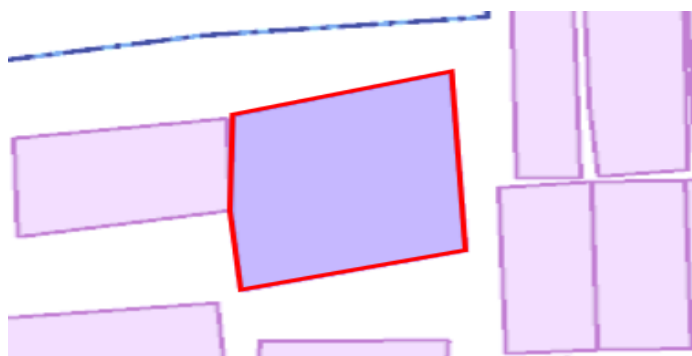
03-057-027		
03-057-028		
*Ескерту - Әділет министрінің 2018 жылғы 30 қарашада № 17847 Бұйрығы негізінде автор есептеулер жүргізген		

Жер телімінің кадастрлық құнын анықтау үшін есептеулер жүргізілді. Ол туралы барлық мәліметтер 2-кестеде көрсетілген.

2 кесте - Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнының есебі (жер пайдалану құқығы)

Аймақ нөмірі (елді мекендер жерлеріне), алқап түрлері, топырақтың үлгісі (ауыл шаруашылығы пайдаланылатын жерлер үшін)	Ауданы, га	Жер үшін төлемнің базалық мөлшерлемесі, теңге	Түзету коэффициенті	Кадастрлық (бағалау) құны, теңге
5	0,7500	1170	1,6	14 040 000
Жиыны/ Итого				14 040 000

Менің №2 объектім бойынша Алматы облысы, Талғар қаласы, «Панфиловец» с/т, №4,6 учаскеден 0,1387 га жерді алдым. Менің зерттеліп отырған объектім Алматы облысы, Талғар қаласы, «Панфиловец» с/т, №4,6 учаскеде орналасқан (сурет 2). Кадастрлық нөмірі: 03-057-023-682. Алматы облысы, Талғар қаласы, «Панфиловец» с/т, №4,6 учаске шаруа қожалығын жүргізуге арналған суарылмалы егістік алқап түрі болып табылады. Топырағы: сұр қоңыр.



Сурет 2 – Зерттеліп отырған №2 объект [7]

Ауыл шаруашылық жерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау үшін, базалық ставка мен түзету коэффициентін анықталды.

«Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 Қаулысына сәйкес, Талғар ауданы бойынша суарылмалы егістік алқабына төлемақының базалық ставкасы 40200 теңгені құрайды. Төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициентін анықтау үшін Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы №442 Кодексінің 11 – бап 3 – тармағы пайдаланылады (3 кесте).

3 кесте - Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнының есебі (жер пайдалану құқығы)

Аймақ нөмірі (елді мекендер жерлеріне), алқап түрлері, топырақтың үлгісі (ауыл шаруашылығы пайдаланылатын жерлер үшін)	Ауданы, га	Жер үшін төлемнің базалық мөлшерлемесі, теңге	Түзету коэффициенті	Кадастрлық (бағалау) құны, теңге
Суармалы егістік (сұр топырақ)	0,1387	40200	1,13	6300,5862
Жиыны/ Итого				63005862

Менің қарастырып отырған №3 объектім бойынша Алматы облысы, Талғар ауданы Алатау а/о 1,0025 га жерді алдым. Менің зерттеліп отырған объектім Алматы облысы, Талғар қаласы шекарасында орналасқан (сурет 3). Кадастрлық нөмірі: 03-057-019-2067. Алматы облысы, Талғар ауданы Алатау а/о учаске шаруа қожалығын жүргізуге арналған шабындық алқап түрі болып табылады. Топырағы: сұр сұр топырақты ашық және қарапайым.



Сурет 3 – Зерттеліп отырған №3 объект [7]

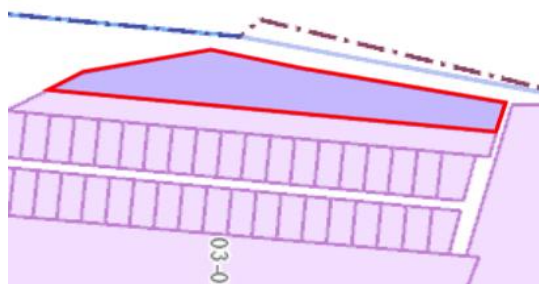
Ауыл шаруашылық жерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау үшін, базалық ставка мен түзету коэффициентін анықталды.

«Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 Қаулысына сәйкес, Талғар ауданы бойынша шабындық алқабына төлемақының базалық ставкасы 11900 теңгені құрайды. Төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициентін анықтау үшін Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы №442 Кодексінің 11 – бап 3 – тармағы пайдаланылады (4 кесте).

4 – кесте - Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнының есебі (жер пайдалану құқығы)

Аймақ нөмірі (елді мекендер жерлеріне), алқап түрлері, топырақтың үлгісі (ауыл шаруашылығы пайдаланылатын жерлер үшін)	Ауданы, га Площадь, га	Жер үшін төлемнің базалық мөлшерлемесі, теңге	Түзету коэффициенті Поправочный коэффициент	Кадастрлық (бағалау) құны, теңге Кадастровая (оценочная) стоимость, теңге
Суармалы егістік (сұр топырақ)	1,0025	11900	0,98	11 991,155
Жиыны / Итого				116911550

Менің қарастырып отырған №4 объектім бойынша Алматы облысы, Талғар ауданы Алатау а/о 1,000 га жерді алдым. Менің зерттеліп отырған объектім Алматы облысы, Талғар ауданы «Талғар» ӨК орналасқан (сурет 4). Кадастрлық нөмірі: 03-051-129-1571. Алматы облысы, Талғар ауданы «Талғар» ӨК учаске шаруа қожалығын жүргізуге арналған жайылым алқап түрі болып табылады. Топырағы: сұр топырақты ашық және қарапайым. Ауыл шаруашылық жерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау үшін, базалық ставка мен түзету коэффициентін анықталды.



Сурет 4 – зерттеліп отырған №4 объект [7]

«Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 Қаулысына сәйкес, Талғар ауданы бойынша шабындық алқабына төлемақының базалық ставкасы 5600 теңгені құрайды. Төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициентін анықтау үшін Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы №442 Кодексінің 11 – бап 3 – тармағы пайдаланылады (5-кесте).

5-кесте - Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнының есебі (жер пайдалану құқығы) [8,9]

Аймақ нөмірі (елді мекендер жерлеріне), алқап түрлері, топырақтың үлгісі (ауыл шаруашылығы пайдаланылатын жерлер үшін)	Ауданы, га	Жер үшін төлемнің базалық мөлшерлемесі, теңге	Түзету коэффициенті	Кадастрлық (бағалау) құны, теңге
Суармалы егістік (сұр топырақ)	1,000	5600	0,88	4928
Жиыны / Итого				49280000

Қорытынды

Жерді бағалау нәтижелері іс жүзінде нақты мәселелерді шешуде, жерді тиімді пайдалану мен талдауды жоспарлауда, жер телімдерін реттеуде, жер пайдаланымдардың оптимальды, оңтайлы мөлшерін анықтауда, жерді пайдалануды және қорғауды бақылауды, жерді алып қою кезінде шығындарды қайтаруды атқаратын міндеті зор.

Жалпы кей жағдайда жердің кадастрлық (бағалау) құны оның нарықтық құнына сай емес. Нарықта жердің құны сұраныс пен ұсыныстың әсерінен туады. Бірақ бұл жерде жер учаскесінің кадастрлық құны жердің алғашқы нарығын қалыптастыру үшін және бірінші кезекте фискальды органдарға қажет екендігін атап өту қажет. Және кадастрлық (бағалау) құнының негізінде базалық ставканың және рента құраушы факторлардың нарықтық әдістемесі жатқандығын ескерсек, нарық жайдайына сай әр кезең сайын жер төлемдерінің базалық ставкаларын қайта қарастырып, түзетуді қажет етіп отыр [10]. Оған бір қатар салыстырулар арқылы көз жеткізуімізге болады. Мысалы 0,7500 га жер учаскесінің

кадастрлық (бағалау) құны 14 040 000 теңге болса, оның нарықтағы құны екі есе тіпті үш есе жоғары (16000000 – 45000000 теңгені құрайды).

Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы №442. https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442_
2. Уикипедия ашық энциклопедиясынан Талғар қаласы туралы қысқа алынған мәлімет. <https://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D0%BB%D2%93%D0%B0%D1%80>
3. «Талғар ауданы бойынша 2023-2024 жылдарға арналған жайылымдарды басқару және оларды пайдалану жөніндегі жоспарды бекіту туралы» Алматы облысы Талғар аудандық мәслихатының 2022 жылғы 29 желтоқсандағы №39-116 шешімі.
4. Жуйриков К.К., «Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерін кадастрлық бағалау» - Алматы, 2016.
5. Топырақтарды бонитеттеу және жерлерді кадастрлық бағалау. <https://pps.kaznu.kz/kz/Main/FileShow/460609/79/359/4079/%D0%A1%D0%B5%D0%B9%D1%84%D1%83%D0%BB%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%96%D1%83%D0%BC%D0%B0%D0%B1%D0%B5%D0%BA%D0%A2%D0%BB%D0%B5%D1%83%D0%BB%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D0%B8%D1%87/2016/2>
6. «Талғар ауданының жерлерін аймақтарға бөлу жобасын (схемасын), бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін бекіту туралы» Алматы облысы Талғар аудандық мәслихатының 2017 жылғы 17 тамыздағы №17-96 шешімі.
7. Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі және техникалық қамтамасыз ету басқармасы <https://aisgzk.kz/aisgzk/ru>
8. «Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 Қаулысы.
9. «Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын белгілеу туралы» Алматы облыстық мәслихатының 2019 жылғы 31 шілдедегі №51-259 шешімі және Алматы облысы әкімдігінің 2019 жылғы 6 тамыздағы №333 қаулысы.
10. Сейфуллин Ж.Т. Жер кадастры: Нарық жағдайында Қазақстанның Жер ресурстарын басқару. - Алматы: КазНИИЭОАПК – Алматы, 2001 -216 б.

References

1. Qazaqstan Respublikasynyng zher kodeksi 2003 zhylygy 20 mausymdagy №442. https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442_
2. Uikipediya ashyq ehntsiklopediyasynan Talgar qalasy turaly qysqa alyngan malimet. <https://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D0%BB%D2%93%D0%B0%D1%80>
3. «Talgar audany bojynsha 2023-2024 zhyldarga arналған zhajylymdardy basqaru zhane olardy pajdalanu zhonindegi zhospardy bekitu turaly» Almaty oblysy Talgar audandyq maslikhatynyng 2022 zhylygy 29 zheltoqsandagy №39-116 sheshimi
4. Zhujrikov K.K., «Auyl sharuashylygy maqsatyndagy zherlerin kadastrlyq bagalau» - Almaty, 2016.
5. Topyraqtardy bonitetteu zhane zherlerdi kadastrlyq bagalau. <https://pps.kaznu.kz/kz/Main/FileShow/460609/79/359/4079/%D0%A1%D0%B5%D0%B9%D1%84%D1%83%D0%BB%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%96%D1%83%D0%BC%D0%B0%D0%B1%D0%B5%D0%BA%D0%A2%D0%BB%D0%B5%D1%83%D0%BB%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D0%B8%D1%87/2016/2>
6. «Talgar audanynyng zherlerin ajmaqtarga bolu zhobasyn (skhemasyn), bagalau ajmaqtarynyng shekaralaryn zhane zher uchaskeleri ushin tolemaqynyng bazalyq stavkalaryna tuzetu koehffitsientterin bekitu turaly» Almaty oblysy Talgar audandyq maslikhatynyng 2017 zhylygy 17 tamyzdagy №17 - 96 sheshimi.

7. Memlekettik zher kadastryning avtomattandyrylgan ақпараттық zhujesi zhane tekhnikalық qamtamasyz etu basqarmasy <https://aisgzk.kz/aisgzk/ru>
8. «Zher uchaskelerine tolemaqynың bazalyq stavkalarын bekitu turaly» Qazaqstan Respublikasy Ykimetining 2003 zhylgy 2 qyrkujektegi №890 Qaulysy.
9. «Zher uchaskelerine tolemaqynың bazalyq stavkalarын belgileu turaly» Almaty oblystyq maslikhatynың 2019 zhylgy 31 shildedegi №51-259 sheshimi zhane Almaty oblysy akimdigining 2019 zhylgy 6 тамыздагы №333 Qaulysy.
10. Seifullin Zh.T. Zher kadastry: Naryq zhagdajynda Qazaqstannyң Zher resurstaryn basqaru. - Almaty: KazNIIENOAPK – Almaty, 2001 -216 b.

А.Е. Аманжан^{*1}, *А.А.Шаймерденова*¹, *А.Х. Онгарова*², *Д.Б. Қыдырбаева*²,
*А.С. Мейрбекова*³, *А.Р. Вагапова*¹, *А. Янкава*⁴

¹ НАО «Казахский национальный аграрный исследовательский университет»,
Алматы, Казахстан;

e-mail: almaamanjan03@mail.ru; aiya77@mail.ru;

vagapova-alina@rambler.ru

² Южно-Казахстанский университет им. М.Ауезова, Шымкент, Казахстан

e-mail: Ongarova-2017@mail.ru; d-kidirbaeva@mail.ru

³ Таразский Региональный университет имени М.Х.Дулати, Тараз, Казахстан;

e-mail: akerke2790@mail.ru;

⁴ Латвийский университет естественных наук и технологий, Елгава, Латвия

e-mail: anda.jankava@llu.lv

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТАЛГАР

Аннотация

Земельный ресурс любой страны – это её национальное богатство. Земля занимает главное место среди необходимых материальных условий в жизни общества в целом, она выполняет важные функции во всех сферах экономической деятельности. Кадастровая стоимость земельных участков имеет большое значение для городов республики. Кадастровая (оценочная) стоимость – это расчетная стоимость земельного участка, которая определяется на основе основных ставок платы за земельные участки и их поправочных коэффициентов, которые применяются при реализации государством земельного участка или права сдавать его в аренду, которая поэтапно обновляется в соответствии с официальной статистической информацией об общем уровне инфляции [1].

Город Талгар – центр Талгарского района Алматинской области. Расстояние от города Алматы: 25 км; расстояние от райцентра Конаев: 83 км [2, 3].

Сегодня потребность в оценке земли возрастает в связи с изменением земельных отношений и возможностью купли-продажи земли и прав землепользования.

Экономическая оценка земель, основанная на организации эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения, является частью общего государственного земельного кадастра. Поскольку качество земельных участков различно, одинаковое количество труда, затраченное на каждый из них, дает разные производственные результаты. Такая ситуация оказывает влияние на показатели сельскохозяйственных работ в производстве. Поэтому землю следует оценивать по ее производственной мощности, как и любую другую производственную структуру [4].

На основе основных вопросов, рассмотренных в статье, индивидуально было показано, как осуществляется кадастровая оценка всех земель Талгарского района и какие цели и задачи она включает. При этом рассмотрено, как будет проводиться кадастровая оценка земель населенных пунктов Талгарского района, в том числе города Талгар, и кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: оценка, базовая ставка, кадастровая оценка, поправочные коэффициенты, плата, кадастровый номер, земельный участок.

A.E. Amanzhan^{*1}, *A.A. Shaimerdenova*¹, *A.H. Ongarova*², *D.B. Kidirbaeva*², *A.S. Meirbekova*³, *A.R. Vagapova*¹, *A. Yankava*⁴

¹ NAO "Kazakh National Agrarian Research University", Almaty, Kazakhstan
e-mail: almaamanjan03@mail.ru; aiya77@mail.ru;

vagapova-alina@rambler.ru

² M. Auyezov South Kazakhstan University, Shymkent, Kazakhstan
e-mail: Ongarova-2017@mail.ru; d-kidirbaeva@mail.ru

³ Taraz Regional university named after M.Kh. Dulaty, Taraz, Kazakhstan
e-mail: akerke2790@mail.ru;

⁴ Latvian University of Natural Sciences and Technology, Jelgava, Latvia
e-mail: anda.jankava@llu.lv

CADASTRAL VALUATION OF LAND ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF TALGAR

Abstract

The land resource of any country is its national wealth. Land is the main place among the necessary material conditions in the life of society as a whole, it performs important functions in all spheres of economic activity. The cadastral value of land plots is of great importance for the cities of the republic. The cadastral (assessment) value is the calculation value of the land plot, which is determined on the basis of the basic rates of payment for land plots and their adjustment coefficients, which are used when the state sells a plot of land or the right to lease it, which is updated step by step in accordance with official statistical information on the general level of inflation [1].

Talgar city is the center of Talgar district of Almaty region. Distance from Almaty city: 25 km; distance from the regional center Konaev: 83 km [2, 3].

Today, the need for land valuation is growing due to changes in land relations and the possibility of buying and selling land and land use rights.

Economic assessment of land based on the organization of efficient use of agricultural land is part of the general state land cadastre. Since the quality of land plots is different, the same amount of labor spent on each of them gives different production results. This situation has an impact on the indicators of agricultural work in production. Therefore, land should be evaluated according to its production capacity, like any other production structure [4].

Based on the main questions considered in the article, it was shown individually how the cadastral assessment of all land in Talgar district is implemented and what goals and tasks it includes. At the same time, it was considered how the cadastral assessment of settlement lands of Talgar district, including the city of Talgar, and cadastral assessment of agricultural lands will be carried out.

Key words: assessment, base rate, cadastral assessment, adjustment coefficients, fee, cadastral numbers, land plot.

МРНТИ 67.25.1

DOI <https://doi.org/10.37884/2-2024/44>

М.С Қалиева^{*1}, *А.А.Калмагамбетова*², *Ф.Йылдыз*³,

^{*1} «Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті» КЕАҚ, Алматы қ., Қазақстан Республикасы, madina.kalieva.1997@mail.ru

² «Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті» КЕАҚ, Алматы қ., Қазақстан Республикасы, kaznu1934@mail.ru

³ Кония техникалық университеті, Туркия Республикасы, ferruhyildiz@gmail.com