Жер бағасы

Уикипедия — ашық энциклопедиясынан алынған мәлімет

**Жер бағасы** — [капиталға](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB) айналған [жер рентасы](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B5%D1%80_%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%81%D1%8B). Егер жердің адамзаттың мекені тұрғысынан қарасақ, жерге ешқандай [баға](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D2%93%D0%B0) жоқ. Жерсіз [адам](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%B0%D0%BC) да, жан-жануар да,[өсімдіктер](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D3%A8%D1%81%D1%96%D0%BC%D0%B4%D1%96%D0%BA%D1%82%D0%B5%D1%80) де өмір сүре алмайды. Жерді жаратуға ешқандай да адам еңбегі шығындалмаған. Өздігінен адам еңбегінің нәтижесі бола алмайтындықтан жердің құны болмайды. [Жеке меншік](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B5%D0%BA%D0%B5_%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%88%D1%96%D0%BA) жағдайында жер тауар ретінде алып-сатылады, тауар айналысына енеді, яғни жер бағаланады. Жер бағасы, бір жағынан, рента мөлшерімен, екінші жағынан, [қарыз](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D2%9A%D0%B0%D1%80%D1%8B%D0%B7) процентімен белгіленеді. Жер бағасы рентаның көмегімен анықталады, ал жер рентасы жер иесінің оны пайдаланушыдан алатын табысының бір бөлігі, яғни арендалық төлемнің бөлігі. Егер жер учаскесі жыл сайын 10000 теңге рента келтіретін болса, ал банк салымнан 10% алатын болса онда жердің бағасы (10000⋅100):10=100000 теңге болады, бұл жерге төлем шамасын жуықтап анықтау үшін пайдаланылатын [әдіс](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D3%98%D0%B4%D1%96%D1%81) [[1]](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B5%D1%80_%D0%B1%D0%B0%D2%93%D0%B0%D1%81%D1%8B#cite_note-1)

Өндіріс факторы ретінде жер тауарлық сипат алады, ол сатылады және сатып алынады, оның нарықтағы бағасы оған сұранысқа тәуелді болады. Өндірістік құрал-жабдықтар нарығына түсуден бұрын жер экономикалық жағынан бағаланады — жер кадастры арқылы (старттық баға).

Жер кадастры деп жер туралы мәліметтердің жиынтығын атайды.

Салыстырмалы цифрлар арқылы жер топырағының [ауыл шаруашылық](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%83%D1%8B%D0%BB_%D1%88%D0%B0%D1%80%D1%83%D0%B0%D1%88%D1%8B%D0%BB%D1%8B%D2%93%D1%8B) өндірісіне жарамдылық дәрежесі белгіленеді, жер сапасы жағынан бағаланады. Ірілеп бағалау жердің жарамдылық (пайдалылық) класын белгілеумен аяқталады, ал жан-жақты бағалау бонитеттік балдар (әдетте 100 балдық жүйе) арқылы жүргізіледі. Бонитеттік балды белгілеу үшін [критерий](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B9) ретінде негізгі ауыл шаруашылық өнімдерінің көпжылдық түсімділігі (өнімділігі) қол- данылады.

Жер еңбек процесіне жатпайды. Ол ауыл шаруашылығында еңбек заты, бірақ өнімі емес. Сондықтан жерді бағалау үшін керек жағдайлар мынау:

* жердің тұтыну қасиеттеріне баға беру;
* жердің пайдалы қасиеттеріне баға беру.

Бұдан басқа, жер учаскелеріне, жылжымайтын объект деп, оңашаланған су объектері, ормандар және басқа объектер жатқызылады.

Жылжымайтын объект ретіндегі жер учаскесінің физикалық параметрлерінен және сипаттамаларынан басқа құқықтық тәртібі болады. бұл оның сәйкестігіне (ұқсастығына) және бағаланған құнына өте мәнді әсер етеді. Жер учаскесін сипаттайтын құқықтық тәртіптің белгілері: жер учаскесі орналасқан шеңбердегі жердің категориясы, жер учаскесін пайдалану мақсаты, меншіктің формасы, сервитуттар. оған заттық құқықты шектеу.

Жерді бағалаудың бірнеше әдістері бар. Салыстырмалы құнарлылықты [дифференциялдық](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B8%D1%84%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F) жер табысы қамтамасыз етеді. Бұлардың көлемі табиғат жасаған құнарлылықтың дәрежесімен ғана емес, жерді жетілдіру үшін жасалған қосымша капитал салымдары мен еңбектен тәуелді болады. Бірақ жер сатылғанда, оның иесі жердің қыртысын салып қоймайды, ол одан жылдар бойы табыс (рента) алу құқын сатады. Сондықтан, оның есебі бойынша, жер үшін алынатын сома, егер ол банкіде сақталғанда, оған процент формасында рентаға тең табыс әкелуге тиісті.



Мұндағы Jb - жердің бағасы, Rm - рента мөлшері және Qpm - Қарыз процентінің мөлшері.

[Ауыл шаруашылық](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%83%D1%8B%D0%BB_%D1%88%D0%B0%D1%80%D1%83%D0%B0%D1%88%D1%8B%D0%BB%D1%8B%D2%93%D1%8B) жерлердің құны, әдетте, белгілі бірнеше шамаға көбейтілген ағымдағы ақшаға шағылған арендалық төлем түрінде көрсетіледі немесе басқа сөзбен, осы рентаны "бірнеше жылға сатып алу" түрінде. Бірақ бұл көрініспен алғашқы танысу болып табылады. Жерді бағалау жүйесі бірнеше элементтерден тұрады. Осыған жататындар:

* жер учаскелерінің құқықтық тәртібі және сапалық сипаттамалары туралы кадастрлық тіркеу кітабының информациясы;
* басқа көздерден түсетін жер учаскелерімен мәміле туралы информация, жер және басқа жылжымайтын мүліктер нарықтары туралы информация;
* бағалау аймақтары мен жер учаскелері бойынша жердің кадастрлық бағалануы;
* кадастрлық карталар және жер құнының регистрлері.

Жерді бағалау жүйесі, осымен қатар, жерді бағалау және қайта бағалау бағытында қызмет ұйымдастыруды талап етеді. Қазақстан экономикасының [реформалану](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F) жағдайында жер салыстырмалы бағаланады, өйткені көлеңкелі нарықтың болуы, жер учаскелерімен мәмілелер туралы, жерді пайдаланатын кәсіпорындарының шаруашылық қызметтерінің нәтижесі туралы [ақиқат](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D2%9B%D0%B8%D2%9B%D0%B0%D1%82) мәліметтердін, жоқ болуы, жерді жақсарту шығындары мен тиімділігінің парапар еместігі, халықаралық практика қабылдаған жерге баға беру принциптері мен әдістерін механикалық түрде қолдануға мүмкіндік бермейді.

[Неоклассикалық теория](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8B%D2%9B_%D1%82%D0%B5%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F) жердің құнын басқа өндіріс [факторларынікіндей](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BB%D0%B0%D1%80_%D1%82%D0%B5%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F%D1%81%D1%8B), түпкі өнімнің құнынан туынды етіп түсінеді. Мысалы, егер астықтың бағасы төмендесе, онда осыны өсіретін жерге де сұраныс төмендейді, ал сұраныс төмендегенде, арендалық [төлем ставкасы](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0) да төмен болады.[[2]](http://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B5%D1%80_%D0%B1%D0%B0%D2%93%D0%B0%D1%81%D1%8B#cite_note-2)

Тағы қараңыз