

Құдайбергенова Г.

*Қазақ ұлттық аграрлық университеті*

ШАРУА ҚОЖАЛЫҚТАРЫНЫҢ ЖЕРЛЕРІН РЕНТА ҚҰРУШЫ  
ФАКТОРЛАР НЕГІЗІНДЕ БАҒАЛАУ

**Аңдатпа**

Мақалада ауыл шаруашылық мақсаттағы жер массивтерінің құнына рента құрушы факторлардың қалыптасуы мен әсерінің зерттелуі айтылады.

**Кілт сөздер:** ауыл шаруашылық жерлері, топырақ құнарлылығы, топырақ деградациясы, жер нарығы, рента, экономикалық бағалау.

**Кіріспе**

Жерді бағалау және жердің пайдаланылуын бағалау дегендер бір ұғым емес. Сапасы бірдей жерлерді әр түрлі пайдалануға болады, сондықтан оларда өнім өлшерлері әр түрлі болады. Егер қосымша қаражат жұмсалып, егіншілік мәдениетін нашар жерлерде дұрыс, қарқынды пайдаланса жақсы жерлерге қарағанда, жоғары өнім көлем бірлігін алуға болады. Сондықтан, тек қана өнім шығыны арқылы шығындарды, агротехниканы, былай айтқанда өндірісті жүргізу деңгейін ескермей, жер сапасын шын мәнінде бағалауға болмайды. Өндіріс шығындары әртүрлі мөлшерде болатындықтан, жерлерді қай деңгейде бағалауға болады деген сұрақ туады. Өз есептерінде және дифференциалдық рентаны негіздеуде К. Маркс орта, ең кең тараған шығындарды алған. Бұл деңгейді ол норма ретінде қабылдап, шығындарды нормалық деп қараған. Шығындардың нормалық деңгейі, әрине, жердің тиісті өңделуін себептейді. Сондықтан жерді экономикалық бағалау үшін шығындардың нормалық деңгейіне сүйену керек.

Жерді пайдалану тек қана өндіріс деңгейімен шектелмей, оның жеке бөліктерін пайдалану сипатымен айқындалады. Бұл жағдай ауыл шаруашылық алқаптардың құрамында, олардың әр түрлі мақсаттарда пайдалануында байқалады /ауыл шаруашылық дақылдарды өсіру, мал бағу, шөп шабу/. Әр түрлі ауыл шаруашылық алқаптарды бағалаудың әдістемелік тәсілдерінде ерекшеліктер пайда болады. Сондықтан жеке бағалауда дақылдармен шектелмей, алқаптар түрлері бойынша да жүргізу қажеттігі туындайды.[1]

Жер құнарлығына топырақ-климаттық жағдаймен қатар экономикалық жағдайлар да әсерін тигізетіндіктен жерлерді экономикалық бағалауды табиғи-экономикалық аймақтар бойынша жүзеге асырады. Жерді экономикалық бағалауда оның орналасуы да ескеріледі. Бұл жай ең алдымен ауыл шаруашылық өндірістің шығын мөлшеріне әсер етеді. Жер учаскесінің орналасуы жер учаскелерінің бірінен кейінбірі өңделу үзділігі үшін өте маңызды және жердің орналасуы мен оның құнарлығы екі сапалық фактор екенін, сонымен қатар олар дифференциалдық рента негізі ретінде қарама-қарсы бағыттарда әсер ететіндігін К.Маркс айтып кеткен.[2] Кеңес кезінде сатып алу бағаларын жоспарлау, дифференциалдау мақсатымен жер учаскелері тек қана экономикалық салыстырмалы тұрғыда бағаланған болатын. Қазіргі кезде, жер ауыл шаруашылық пайдаланудан дифференциалдық пайданы алу үшін ақша салынатын орынға айналғандықтан, бірінші орынға жердің бағасын табу шығыпотыр. Бұл жағдайда, әсіресе, жердің орналасуын ескерудің мәні өте зор. Жердің бағасын көп жағдайда топырақтың жалғыз құнарлығы емес, өнімді нарықтан өткізетін, қамтамасыз ететін, оның орналасу қашықтығы және өндірістік әлеуметтік, шаруа құрылымының дамығандығы, мекендегендігі сияқты негізгі факторлар себептейді.

Республикамызда ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау жалпы түрде келесі мақсаттарда жүргізіледі.

1. Нысаналы мақсатты ескере отырып, жер учаскелерін пайдалану тиімділігін анықтау;
2. Жер учаскесін кепілдікке беру арқылы банктік несие алу;
3. Салық салу, жерді жалға алу төлемдерін анықтау;
4. Мемлекеттік мүдделер үшін жер учаскелерін ықтиярсыз алып қою және реквизиция жағдайында төлеу мөлшерлерін және өтеу бағасын сот арқылы анықтау;
5. Шаруашылық серіктестіктердің жарғылық қорына жарна ретінде немесе өндірістік кооперативке пай ретінде учаскесін беруде және басқа жағдайларда оның бағасын білу;
6. Жер учаскесін немесе жерді пайдалану құқығын сату кезінде оның бағасын білу.

Қазақстанда жерлерді бағалау жұмыстары КСРО АШМ бекіткен «Жерлерді бағалаудың бүкілодақтық әдістемесіне» /1976/ және «Жерлерді бағалауды жүргізу тәртібі туралы нұсқауларға» /1978/ сәйкес жүргізілді. Жерлерді бағалау жұмыстары «Казгипрозем» институтының жер кадастры бөлімінің әдістемелік басшылығы негізінде «Казгипрозем» және «Целингипрозем» институттарының күштерімен атқарылды.[3] Жыртылатын алқаптарды жалпы бағалау өсімдіктану тиімділігі бойынша, жеке бағалау - негізгі ауыл шаруашылық дақылдарды /дәнді дақылдар, жүгері, күріш, мақта, қант қызылшасы, бір жылдық және көп жылдық шөптер/ өсіру тиімділігі бойынша жүргізілді. Табиғи малазықтық алқаптарды бағалау табиғи шабындық және жайылымдар бойынша жеке жүргізілді. Жерді жалпы бағалауда қолданатын негізгі бағалау көрсеткіштері:

1. Жыртылатын алқаптардың өнімділігі – ЖӨ (бірыңғай кадастрлік бағадағы жалпы өнім құны, тг/га);
2. Шығындар орнының толтырылуы - ШТ (1 теңге шығынға келетін өнім құны);
3. Дифференциалдық жайда - ДЖ (жақсы сапалы және жайлы орналасқан жерлерден алынатын таза пайданың қосымша бөлігі).

Жерді жеке бағалауда қолданатын негізгі бағалау көрсеткіштері:

- 1/ ауыл шаруашылық дақылдары шығымдылығы - ШД;
- 2/ белгілі ауыл шаруашылық дақыл бойынша шығындар орнының толтырылуы - ШТ;
- 3/ белгілі ауыл шаруашылық дақыл бойынша дифференциалдық пайда - ДП.

Бағалау нысанасы ретінде жыртылатын жерлердің тиімді құнарлығы алынған. Зерттеу нәтижесінде ауылшаруашылық кәсіпорындары, әкімшілік аудандар, облыстар толық республика бойынша жерлерді бағалау көрсеткіштері анықталған.[4]

Жерді бағалау бойынша жүргізілетін жұмыстар:

- 1/ дайындық жұмыстар, бастапқы ақпаратты жинау, өңдеу;
- 2/ топырақтарды бонитеттеу;
- 3/ жердің жалпы және жеке экономикалық бағалау көрсеткіштерін есептеу;
- 4/ жердің бағалау мағлұматтарын қарау;
- 5/ жердің бағалау материалдарын жасап шығару, беру.

Табиғи мал азықтық алқаптарды бағалауда бағалау объектісі топырақтың өзі емес, бағаланатын топырақтоптарындағы кәзіргі күйдегі өсімдіктер болып табылады. Жайылымдар және шабындықтарды бағалау критерийлері: 1. Өнімділік /мал азықтық бірлікте, қорытылатын протеинде/; 2. Жалпы өнімнің құны /кадастрлік бағада/; 3. Шығындар орнының толтырылуы; 4. Дифференциалдық пайда /1 га/.

Ботаникалық - мал азықтық зерттеуде 1 га шығатын өсімдіктер массасы бойынша мал азықтық бірлік пен қорытылатын протеиннің шығымдылығы анықталады. Жайылымдар бойынша пайдаланатын әр маусымдардың жиынтық шығымдылығы алынады, ал шабындықтар үшін шөп және балауса массалары қосылады. Эталон /100 балл/ ретінде 1 гектарда 10 ц мал азық бірлік және 100 кг қорытылатын протеин құратын шартты шығымдылық алынады.

Мал азықтық алқаптың нақты түрі бойынша оның шығымдылығын эталонмен салыстыру жолымен бағалық балл анықталады:

$$B = \frac{Ш_a}{Ш_э} \cdot 100;$$

мұнда, B - бағаланатын мал азық алқап түрінің баллы;

Ш<sub>a</sub> - алқап шығымдылығы;

Ш<sub>э</sub> - эталон шығымдылығы.

Табиғи мал азық алқаптарын экономикалық бағалау үшін негіз ретінде оларды бонитеттеу мәліметтері және ауыл шаруашылық кәсіпорындарының жылдық есептері көрсеткіштері алынады.

Экономикалық бағалаудың критерийлері болып, келесі көрсеткіштер табылады:

1/ мал азықтық алқаптарының өнімділігі - жалпы өнімнің құны (тг/га);

2/ шығындар орнына толтырылуы - шығындардың бірлігіне келетін жалпы өнімнің құны;

3/ дифференциалды пайда - сапасы ең жақсы және жақсы жайғасқан жерлерде алынатын таза пайданың қосымша бөлігі.

Мал азықтық алқаптардың өнімділігі мал азықтық бірліктің шығымдылығы арқылы анықталады. Мұнда шығымдылық бағаланатын ауданның мал шаруашылығының негізгі бағытына байланысты мал шаруашылық өніміне /сүт, ет, жүн/ қайта саналады. Мал азықтық алқаптарының шығымдылығын мал шаруашылық өніміне қайта есептеу мал азықтық бірліктегі мал азықтық шығындары нормативтері бойынша жүргізіледі.[5]

Жалпы өнімнің құны 1 га жайылымның есептік шартты мал шаруашылық азығындағы өнімділігін оның кадастрлік бағасына көбейтіп табады.

Шығындар орнының толтырылуы келесі формула бойынша анықталады:

$$ШТ = \frac{ЖО}{Ш}$$

мұнда, ШТ - шығындар орнының толтырылу коэффициенті;

ЖО - 1 га мал азықтық алқаптың жалпы өнімінің құны, теңге;

Ш - жалпы өнімді өндіруге жұмсалатын шығындар, теңге.

Мал азықтық алқаптардан 1 га есептелінген таза пайда 1 га жалпы өнімнің құны және оны өндіруге жұмсалған шығындар арасындағы айырым ретінде анықталады:

$$Тп = ЖО - Ш;$$

мұнда, Тп - таза толық пайда, теңге/га.

Дифференциалдық пайданы есептеу үшін ең нашар жерлерде алынатын нормативтік қосымша өнім (ең төмен қоғамдық қажет таза пайда - Т<sub>м</sub>) анықталады:

$$Т_m = K \cdot (\Phi_n + \Phi_{ш})$$

мұнда, K - барлық (негізгі және айналмалы) өндірістік қорлардың тиімділік коэффициенті (K=0,15);

Φ<sub>n</sub> - мал шаруашылығы негізгі өндірістік қорларының құны, теңге/га;

Φ<sub>ш</sub> - өнімнің сол көлеміне шығындалған мал шаруашылығының айналмалы өндірістік қорлары.

Дифференциалдық пайда толық таза пайда ( $T_{\Pi}$ ) және минималды немесе нормативтік ( $T_{\text{М}}$ ) пайда арасындағы айырым есебінде шығарылады:

$$ДП = T_{\Pi} - T_{\text{М}}$$

Шабындықтар да осы әдістеме бойынша бағаланады. Мұнда жыртылатын жерлерді және табиғи мал азықтық алқаптарды (шабындықтарды, жайылымдарды) экономикалық бағалау әдістемесінің тек қана негізгі сәттері келтіріліп отыр. Толық әдістеме 1979 ж. Қазақ КСР МҰМ шығарған «Қазақ КСР жерлерін бағалау бойынша уақытша әдістемелік нұсқалар жинағында» жазылған.

Осы әдістеме бойынша Республикамыздың барлық аймақтары жерлерін бағалау, топырақтарын бонитеттеу ұзақ мерзімауақытында жүргізілген. Бұл мағлұматты аймақтар, облыстар бойынша орналастыруда, мамандандыруда, сатыпалуда, бағаларды бағалық аймақтауда, мемлекеттік тапсырмалар жоспарлар құруда, ал соңғы кезде кәзіргі бағалау жұмыстарын жүргізуде, жер үшін төлемдердің, салықтың базалық ставкаларын анықтауда пайдаланды. Сондықтан бұл әдістеменің маңыздылығы өте зор.

Жерді бағалаудың мәліметтерін, әсіресе нарықтық қатынастырға көшу барысында, кеңінен пайдаланады. Олар жер нарығын дамыту үшін, ауыл шаруашылық кәсіпорындарын жекешелендіруде, қожалықтарды дамытуда, салық салуда және бағалық саясатты жетілдіруде өте қажет. Сондықтан 1996 ж. Қазақстан Республикасының үкіметі жеке меншікке пайдалануға беретін жерлердің төлем ставкаларын бекіткен. Бұл ставкалар жердің орта нормативтік бағасы ретінде шығарылған. Ол жер нарығының даму негізі болып келеді. Осының нәтижесінде нарықтық баға есептелінеді. Сөйтіп алдағы уақытта сауда-саттықтарды салыстыруға негізделінген дамыған батыс елдерінде кеңінен қолданылып жүрген бағалау әдісін бізде де қолдануға мүмкіндік туындайды. Бұл ставкалар жалға беру және жалға төлем келісім - шарттарды жасауға негіз болып отыр.

Кәзіргі уақытта қолданатын жыртылатын жерлерді және табиғи мал азықтық алқаптардың нормативтік шығымдылық есептеу әдістемесінің негізгі сәттеріне назар аударайық.

Бастапқы ақпаратты жинауды жеңілдендіру үшін бағаланатын аудандар бойынша нормативтік шығымдылық жерлерді экономикалық бағалаудың үшінші түр деңгейінде алынған (республикада орнықты экономикалық жағдайда жүргізілінген). Рентабельдіктің нормативтік деңгейі 30% деп қабылданған (бұл деңгей ауыл шаруашылығында кеңейтілген өндіріс үшін жеткілікті).

Нарықтық баға құру енгізіліп жатқан себепті ауылшаруашылық азық-түлікке бағалардың нормативтік деңгейін әлемдік (биржалық) бағалар деңгейінде алған жөн. Бұл жағдай осы әдістемеді ескерілген. Жерлерді бағалау аудандары (ЖБА) топырақтар топтары бойынша орта нормативтік шығымдылық егіс көлемдердің қалыптасқан құрылымын, өсірілетін дақылдардың үлестік салмағын ескереді немесе негізгі дақыл бойынша есептелінеді.[5]

Жыртылатын жерлердің нормативтік базалық бағасын есептеу екі саты бойынша жүргізіледі:

1. Бағаланатын топырақ топтарының нормативтік бағасының шкалалары құрылады;
2. Алынған бағалау шкалалар негізінде жыртылатын жерлердің нормативтік бағасы есептелінеді.

Қалыптасқан егіс көлемдерінің құрылымын ескере отырып, әр бағаланатын топырақ тобы бойынша жыртылатын жерлердің орта салыстырмалы шығымдылығы есептелінеді:

$$Ш_{\text{НОС}} = Ш_{\text{Н1}} \cdot Y_{\text{С1}} + Ш_{\text{Н2}} \cdot Y_{\text{С2}} + \dots + Ш_{\text{Нп}} \cdot Y_{\text{Сп}}$$

мұнда,  $Ш_{\text{НОС}}$  - топырақ тобы бойынша ортасалыстырмалы нормативтік шығымдылық;  
 $Ш_{\text{Н1}}, 2, \dots, \text{п}$  - негізгі ауыл шаруашылық дақылдарының нормативтік шығымдылығы,  
ц.д.б./га;

$Y_{C1, 2, \dots, n}$  - егіс көлемдерінің құрылымындағы негізгі ауыл шаруашылық дақылдары аудандарының үлесті салмақтары.

Көлем бірлігінің нормативтік жалпы өнім құны топырақтардың өнімділігін өнімнің нарықтылық /биржалық/ бағасына көбейтіліп есептеледі:

$$ЖӨ_H = Ш_{НОС} \times Ц;$$

мұнда,  $ЖӨ_H$  - жалпы өнімнің нормативтік құны, теңге/га;

$Ц$  - өнім бірлігінің әлемдік бағасы, теңге.

Нормативтік пайда мына формула арқылы анықталады:

$$П_H = \frac{ЖӨ_H \cdot R}{I + R}$$

мұнда,  $П_H$  - нормативтік пайда, теңге;

$K$  - нормалы рентабельдігі, бір үлесінде.

Жердің нормативтік бағасы жерді пайдалану арқылы алынған табысты капитализация ставкасына немесе салада капиталды салу тиімділігіне /бұл әдістемеде 8% тең/ бөліп шығарылады:

$$Ц_{ЖН} = \frac{П_H}{K}$$

мұнда,  $Ц_{ЖН}$  - жердің нормативтік бағасы, теңге/га;

$K$  - капиталдау ставкасы /0,08/.

Суармалы құба топырақтардың 1 га нормативтік бағасын есептеу мысалы:

$ЖӨ_H = 13242,66$  теңге;  $K = 30\%$ ;  $K = 0,08$ ;

$$П_H = \frac{13242,66 \cdot 0,30}{1 + 0,30} = 3056 \text{ теңге};$$

$$Ц_{ЖН} = \frac{3056}{0,08} = 38,2 \text{ теңге}.$$

Мал азықтық табиғи алқаптардың нормативтік бағасын есептеу әдісі негізінде әртүрлі сападағы жерлердің, құнарлығы /шығымдылығы/ арқылы анықталатын, табыстылығы және тиісті өнім, оның нарықты бағасын алу мақсатында жерлерді пайдалану бойынша өндірістің шығындары. Табиғи мал азықтық алқаптар тікелей тауарлы өнім бермейді, сондықтан олардың өнімі сүтке, етке, жүнге, елтіріге аударылады /мал шаруашылық өнімінің түріне сәйкес кететін мал азықтық шығындарының тиісті нормативтері арқылы/. Есепті жеңілдету мақсатымен табиғи алқаптарды бағалау сол жағдайда мал шаруашылығының негізгі, ең тиімді бет алысы бойынша жүргізіледі. Жайылымдар немесе шабындықтардың 1 га жерлерінен шығатын мал азықтық есебінен күтіп отырған малшаруашылық өнімі биржалық бағасына көбейтіліп, оның 1 га құнын табады. Өнімді 1 ц.м.б. есептесе, онда 1 ц.м.б. алғандағы малшаруашылығының жалпы өнімінің құнын шығарады.

## Әдебиеттер

1. Волков С.Н., Хлыстун В.Н., Улюкаев В.Х. Основы землепользования. Уч. Пособие. - М., Колос, 1992.
2. Николенко Г.С. Экономическая оценка земли. - А-Ата., Кайнар, 1968.
3. Ткачук С.А. Управление земельными ресурсами (вопросы общей теории). Учебное пособие. - Целиноград: ЦСХИ, 1986. - С. 32-43.
4. Оценка сельскохозяйственных угодий российской федерации. Руководящие материалы по оценке земель. -М., 1983.
5. Временная методика по определению нормативной цены сельскохозяйственных угодий. - Алматы: Госкомзем, 1995.

Кұдайбергенова Г.

### ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ КРЕСТЬЯНСКИХ ХОЗЯЙСТВ НА ОСНОВЕ РЕНТООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

#### *Аннотация*

В статье речь идет об оценке сельскохозяйственных земель на основе рентообразующих факторов.

**Ключевые слова:** оценка, сельскохозяйственные земли, рента, экономическая оценка.

Kudaybergenova G.

### EVALUATION LAND OF FARMS BASED RENT FORMING FACTORS

#### *Annotation*

This article is about evaluation of farmland on the basis of rents forming factors.

**Keywords:** farmland, evaluation, rent forming factors.

УДК 631.4

Қыдырова К.Б.

*Қазақ ұлттық аграрлық университеті*

### АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҚ ЖЕРЛЕРДІ ПАЙДАЛАНУДЫҢ ТИІМДІЛІГІН АРТТЫРУ

#### **Аңдатпа**

Соңғы жылдары жерлердің сапасының, сондай-ақ ауыл шаруашылық жерлерінің, соның ішінде жыртылатын жерлердің өте азайып бара жатқаны байқалады. Бұл жер жағдайына байланысты теріс жағдайлар еліміздің жер- ресурстық потенциалын қысқартып қана қоймайды, еліміздің азық-түлік қауіпсіздігіне қауіп төндіріп, халық жағдайына да әсерін тигізеді. Осы шарттардың бәрі табиғи ресурстарды тиімді пайдалану мен ауыл шаруашылық өндірісін арттыру мәселесін алға шығарады.

**Кілт сөздер:** ауыл шаруашылық жерлер, топырақ гумусы, өнімділік, ауыл шаруашылық дақылдары, жер пайдалану, тиімді пайдалану.

#### **Кіріспе**

Қазақстан Республикасындағы жер ресурстарын тиімді пайдалану мәселесі еліміздің әлеуметтік-экономикалық мәселелерінің ішіндегі ең маңыздысы. Себебі, жер ресурстарын