

С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университетінің 60 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары– 13: дәстүрлерді сақтай отырып, болашақты құру» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференциясының материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 13: сохраняя традиции, создавая будущее», посвященная 60-летию Казахского агротехнического университета имени С.Сейфуллина. - 2017. - Т.1, Ч.4. - Б.289-291

ЖЕРДІ ЭКОНОМИКАЛЫҚ ТҮРҒЫДАН БАҒАЛАУ

*Болатбек А.Б. - география пәнінің мұғалімі
«№68 орта мектеп» КММ, Астана қ.*

Экономикалық бағалау деген түсінік-оның (жердің) ауылшаруашылығы өндірісінің негізгі өндіріс құралы ретіндегі бағалылығы, өнімділігі, түсімділігі. Бұл салыстырмалы бағалауға жатады және әртүрлі көрсеткіштер арқылы бағалауды айтады. Жерді экономикалық бағалау көрсеткіштері болып негізінен экономикалық көрсеткіштер: ауылшаруашылық өндірісінің өнімділігі, жалпы өнім мен оның ішіндегі таза кіріс есепке алынады. Жерді бағалау кезінде негізінен назар жерге, оның тиімділігін арттыру үшін істеген әрекет жұмыстары (мелиорация, тыңайтқыштар енгізу т.б) есепке алынады. Сонымен қатар тек топырақтың құнарлығы ғана емес, оның орналасу жағдайлары (тұтынушыларға, жол тораптарына т.б.) бағаланады [1].

Жерді экономикалық бағалау және жердің пайдаланылуын бағалау дегендер бір ұғым емес. Сапасы бірдей жерлерді әртүрлі пайдалануға болады, сондықтан оларда өнім мөлшерлері әртүрлі 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, сондай-ақ өндірісті жүргізу деңгейін ескермей, жер сапасын шын мәнінде бағалауға болмайды. Өндіріс шығындары әртүрлі мөлшерде болғандықтан, жерлерді қай деңгейде бағалауға болады деген сұрақ туады. Шығындардың нормалық деңгейі, әрине, жердің тиісті өңделуін себептейді. Сондықтан жерді экономикалық бағалау үшін шығындардың нормалық деңгейіне сүйену керек [2].

Жерді экономикалық бағалау кезінде, оның ауыл шаруашылығының негізгі өндіріс құралы ретінде салыстырмалы бағасын анықтау, оның әртүрлі табиғи-экономикалық жағдайларындағы өнімділігі. Жерді экономикалық бағалау кезінде тек қана объективті көрсеткіштер мен факторлар есепке алынуы керек. Ондай көрсеткіш болып ең алдымен-топырақ құнарлығы саналады. Топырақ құнарлығының табиғи және жасанды түрлері және оның тиімділік, немесе экономикалық түрі бар. Табиғи құнарлық дегеніміз, өзінің атынан-ақ белгілі болғандай топырақтың табиғи күйінде құнарлығы. Жасанды құнарлық адам қолымен (мелиорация, тыңайтқыштар енгізу т.б) жасалған құнарлық, ал тиімділік (экономикалық) құнарлық жоғарғы екеуінің қосынды түрі.

Ескеретін жағдай, жер құнарлылығы өмір бойы өзгермейтін тұрақты көрсеткіш емес. Ол табиғи жағдайлардың және қазіргі ғылыми-техникалық үдеу кезеңінде адам әрекетімен өзгеріп тұрады. Сондықтан жерді бағалау көрсеткіштері де тұрақты емес. Міне соған байланысты жерді бағалау жұмыстарын 10-15 жылда қайталап тұру қажет. Ал топырақтың мелиоративтік-жағдайлары жиі өзгеріп тұратын суармалы егіншілік жағдайларда бұл қайталауды 5-6 жылда жасау керек.

Топырақты бониттеу түсінігі латынның «bonitas» деген сөзінен, қазақша сапалылығы жақсы деген мағынаны білдіреді. Топырақты бониттеу нәтижесінде, оны сапасы мен өнімділігіне қарай бағалап, бағалау көрсеткіштерін балл арқылы анықтайды. Топырақты бониттеу және жерді экономикалық бағалау бірімен-бірі ортақтық мақсаттарымен тығыз байланысқан және жерді пайдалануды тіркеу, оның саны мен сапасын есепке алу, тексеру және бағаланатын жерлердің өндірістік көрсеткіштері туралы статистикалық ақпараттардың бірыңғай нәтижелеріне сүйенеді [3].

Жерді экономикалық тұрғыдан бағалаудың топырақты бониттеуден негізгі айырмашылығы, бониттеу топырақты ауыл шаруашылығы өндірісінің экономикалық жағдайларын ескермей табиғи дене ретінде қарастырады. Олардың табиғи құнарлылығының негізгі факторлары бойынша ауыл шаруашылығы дақылдарын өсіп-өндіруге салыстырмалы жарамдылығын анықтайды. Сонымен қатар экономикалық бағалау үшін топырақ топтарын бөлуді қамтамасыз етеді.

Ол жерді экономикалық тұрғыдан бағалауда ауыл шаруашылығы өндірісінің негізгі құралы ретінде қаралады. Осыған орай жерді экономикалық тұрғыдан бағалау қол жеткізген қарқынды егіншілік деңгейінде жер сапасындағы айырмашылық экономикалық құнарлылық көз қарасында жеткілікті дәлдікпен бейнелеуі тиіс. Бұл бағалау өндірістің жергілікті табиғи және экономикалық жағдайлары, учаскелердің орналасуы, ауыл шаруашылығы өнімдерін алу үшін кеткен еңбек шығындарын есептеу арқылы жүргізіледі. Бірақ осымен экономикалық бағалаудың мағынасы таусылмайды, өйткені ол ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің тиімділігін есептеумен қатар, жалпы бүкіл мемлекеттік жер қорының тиімділігін есептеуі керек [4].

Жерді экономикалық тұрғыдан бағалау материалдарын пайдалану жер қорларын болжау және жоспарлау жұмыстарын ұйымдастырумен кеңейе бастады. Бұл жұмыстарды орындау барысында жерді экономикалық тұрғыдан бағалау материалдары оның әртүрлі санаттары, жер пайдалану мен алқаптар топтары ара қатынасын белгілеу, халық шаруашылығының барлық салаларын жоспарлы дамыту негіздері болып саналады.

Жерді экономикалық бағалау материалдары шаруашылық аралық жерге орналастыру жұмыстарында жобалау шешімдерін қабылдауда негіз болады. Әсіресе экономикалық бағалау материалдары шаруашылық ішкі жерге орналастыру жобаларын негіздеуде маңыздылығы өте зор.

Жерді экономикалық бағалау оның мақсаттары мен міндеттеріне қарай *жалпы және жеке бағалау* болып бөлінеді. *Жалпы бағалау* құнарлылықтың

объективті көрсеткіштері мен егіншіліктің қол жеткен қарқындылығында жерді пайдалану тиімділігінің сипаттайтын көрсеткіштерін белгілеуді қарастырады. Ол барлық өсіп-өндірілетін ауыл шаруашылық дақылдарының шығындарын және нәтижелерін есепке алу негізінде жүргізіледі. Жалпы бағалау нәтижелері жер ресурстарын тиімді пайдалануды жоспарлау және ұйымдастырудағы жалпы экономикалық міндеттерді шешуде пайдаланылады.

Жерді *жеке бағалау* әртүрлі топырақтарда нақтылы ауыл шаруашылық дақылдарының өсіру тиімділік дәрежесін анықтауды қарастырады. Жеке экономикалық бағалау материалдарында әртүрлі дақылдарды өндіру үшін жердің жарамдылығы туралы мәліметтер болады және олар қосымша күрделі қаржы енгізбей белгілі бір экономикалық тиімділігін қамтамасыз етеді [5].

Жерді экономикалық бағалау *объектісі* болып жалпы жер кадастрындағы сияқты еліміздің бірыңғай мемлекеттік қоры саналады. Ол әртүрлі жер санттары мен жер алқаптарынан тұрады және әртүрлі топырақ жамылғысымен сипатталады. Топырақ жер кадастрында құнарлылық тасымалдаушы және бағалау заты ретінде бір мағынада қарастырылады. Өйткені алғашқыда топырақты бониттеу оның табиғи құнарлығы, ал содан кейін экономикалық бағалауда экономикалық құнарлығы анықталады және объективті экономикалық факторлар (шаруашылық жүргізу деңгейі, егіс құрылымы, шаруашылықты мамандандыру және т.б.) есептеледі. Сондықтан топырақты бониттеу мен жерді экономикалық бағалауда бір жер-бағалау бірлігі қабылданады. Жер-бағалау жұмыстарының агроөндірістік топтары, жерлердің ауыл шаруашылық типтері, жерлердің кадастрлық типтері [6].

Экономикалық жағынан өндірістің негізгі құралы ретінде жердің сапасы топырақ құнарлығымен анықталады, ал оның әртүрлілігі ауыл шаруашылық дақылдары өнімінің әртүрлі болуына әкеліп соғады. Олай болса жерді экономикалық бағалаудың бастапқы көрсеткіші болып өнім саналады. Жерді экономикалық бағалауға сұрыптап алынған ауыл шаруашылық дақылдарының құрамы жер-бағалау ауданы аумақтарына сәйкесті болуы керек. Әдетте жерді экономикалық бағалау жер-бағалау аудандарында жүргізіледі. Әртүрлі ауыл шаруашылық дақылдары өнімдерін салыстырудың дәл өлшемі ретінде олардың бағалы сипатын алуға болады, оны жалпы өнім құны мен дифференциалдық пайдасы арқылы анықтайды.

Әдебиеттер тізімі

1. Оспанов Бақыт, Жамалбеков Есбол. «Қазақстан жер қорлары, оларды бағалау және тиімді пайдалану». Қаз. Ұлттық унив-ті. Алматы: 2005ж.
2. Дегтярев Н.В. Земельный кадстр – М., «Колос», 1979г.
3. Т.М.Блисов Жер кадастры және жерді бағалау/ Әдістемелік құрал. – Қостанай, 2003ж – 41б.
4. Ж.Т.Сейфуллин, Г.Н.Нюсупова, Г.Ж. Сейтхамзина. «Қазақстанның жер кадастры». Қазақ университеті. Алматы:2013ж.
5. Т.М.Блисов. «Жер кадастры». Эвро. Алматы: 2015ж.

6. М.А.Гендельман и др. Научные основы землеустройства – Ақмола, 1995г. 115с.