

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ (НОРМАТИВНОЙ ЦЕНЫ) ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Утвержден
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 4 февраля 2002 года N 47

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Порядок предназначен для определения стоимостной оценки (нормативной цены) земельного участка сельскохозяйственного назначения (далее - нормативная цена) при: установлении стартовой цены при продаже земельных участков в частную собственность, заключении ипотечного договора и оформлении банковского кредита, взимании госпошлины при продаже земельных участков собственниками, возмещении потерь и убытков при изъятии земель для государственных и общественных нужд, установлении арендной платы.
- 1.2. В расчет нормативной цены земли не включается стоимость объектов недвижимости, неразрывно связанных с землей (строения, сооружения, мелиоративные объекты и т.д.).
- 1.3. Объектом определения нормативной цены земли являются все земли сельскохозяйственного назначения.
- 1.4. Исходными материалами определения нормативной цены земли служат земельно-кадастровые данные.
- 1.5. При подсчетах нормативной цены земли используется рыночная цена на пшеницу, сложившаяся в среднем за предыдущий год на внутреннем рынке.
- 1.6. Определение нормативной цены земельного участка производится органами Государственного агентства по регистрации при на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики.
- 1.7. Нормативная цена конкретного земельного участка дифференцируется путем применения поправочных коэффициентов в соответствии с их качественным состоянием, водообеспеченностью, удаленностью от центра сферы обслуживания и уклонов местности. При наличии нескольких коэффициентов, понижающих или повышающих оценочную стоимость земли, они перемножаются.

2. Определение нормативной цены орошаемых земель

- 2.1. В основу определения нормативной цены земли положены средний балл бонитета по свойствам почв и климатическим факторам (далее - балл бонитета), нормативно-расчетные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал.
- 2.2. Для расчета нормативного валового продукта применяется балл бонитета, и цена одного балла бонитета почв, полученная расчетным путем по соотношению между урожаем сельскохозяйственных культур (по структуре посевных площадей) и баллами бонитета. Урожайность культур приведена к единому показателю - зерновые единицы.
Нормативный валовой продукт определяется по формуле:

$Впн = Б \times Цб$, где:

Впн - нормативный валовой продукт с 1 га в центнерах;

Б - балл бонитета почв;

Цб - цена одного балла бонитета почв в центнерах зерна (пшеницы).

Пример расчета определения нормативного валового продукта с 1 гектара (Впн):

Сероземы светлые северные Чуйской области по качеству имеют 54 балл бонитета почв, один балл бонитета почв по произведенным расчетам способен формировать урожай 0,49 центнера (или 49 кг) зерновых единиц, что принято за цену 1 балла.

$$\text{Впн} = 54 \times 0,49 = 26,5 \text{ ц/га}$$

Таким образом, сероземы светлые северные по своим свойствам при орошении имеют потенциал формировать 26,5 ц/га урожая зерновых единиц.

2.3. Нормативный чистый доход (прибыль) с 1 га определяется на базе валового продукта с 1 га и нормы расчетной прибыли, выраженной в процентах. Норма расчетной прибыли рассчитывается по соотношению между затратами на производство и общим доходом, полученным от продукции, приведенными в таблице N 1.

Таблица N 1
Расчетная норма прибыли в процентах орошаемых и богарных земель

Балл бонитета по классам почв	Норма расчетной прибыли, %	
	орошаемые земли	богарные земли
20	0	0
21-30	7	0
31-40	11	6
41-50	15	10
51-60	19	14
61-70	23	18
71-80	27	22
81-90	31	26
91-100	35	30

Примечание: норма расчетной прибыли на богарных землях, приведенная в таблице 1 используется при определении нормативной цены богарной пашни, богарной залежи, сенокосов и пастбищ.

Нормативный чистый доход определяется по формуле:

$$\text{Чдн} = (\text{Впн} \times \text{Пн} \times \text{С}) / 100, \text{ где:}$$

Чдн - нормативный чистый доход с 1 га в сомах;

Впн - нормативный валовой продукт с 1 га зерна пшеницы в центнерах;

Пн - норма расчетной прибыли в процентах;

С - стоимость 1 ц зерна пшеницы в сомах.

Пример расчета нормативного чистого дохода с 1 гектара (Чдн):

На сероземах светлых северных Чуйской области при орошении получен нормативный валовой продукт на уровне 26,5 ц/га зерновых единиц, стоимость 1 ц зерна в 2001 году в среднем составила 600 сомов, качество почв оценивается в 54 балла, что соответствует 19% расчетной прибыли.

$$\text{Чдн} = (26,5 \times 19 \times 600) / 100 = 3021 \text{ сомов}$$

По произведенному расчету нормативный чистый доход на орошаемых сероземах светлых северных составляет 3021 сомов с 1 гектара.

2.4. В целях дифференциации нормативной цены земли сельскохозяйственного назначения в соответствии с их уровнем хозяйствования, степени интенсивности сельскохозяйственного производства и географического местоположения административных областей и районов установлены следующие региональные коэффициенты (таблица N 2).

Таблица N 2

Уровень хозяйствования и степень интенсивности сельскохозяйственного производства

Административные области и районы	Коэффициенты
Ошская область	1,2
Араванский район	1,2
Ноокатский район	1,2
Кара-Суйский район	1,2
Узгенский район	1,2
Алайский район	0,8
Чон-Алайский район	0,7
Кара-Кульджинский район	0,8
Джалал-Абадская область	1,2
Сузакский район	1,2
Аксыйский район	1,2
Ноокенский район	1,2
Ала-Букинский район	1,2
Базар-Коргонский район	1,2
Чаткальский район	0,7
Токтогульский район	0,8
Тогуз-Тороузский район	0,8
Баткенская область	0,9
Баткенский район	0,9
Ляйлякский район	0,9
Кадамжайский район	0,9
Чуйская область	1,1
Панфиловский район	1,1
Жайыльский район:	
а) Чуйская зона	1,1
б) Суусамырская зона	0,7
Московский район	1,1
Сокулукский район	1,1
Аламудинский район	1,1
Кеминский район	1,0
Чуйский район	1,1
Иссык-Атинский район	1,1
Таласская область	1,1
Таласский район	0,9
Бакай-Атинский район	1,1
Кара-Буринский район	1,1
Манасский район	1,0
Иссык-Кульская область	1,12
Тонский район	0,8
Иссык-Кульский район	1,3
Джеты-Огузский район	1,1
Тюпский район	1,2
Ак-Суйский район	1,2
Нарынская область	0,8
Кочкорский район	0,8
Жумгалский район	0,7
Ат-Башинский район	0,7
Нарынский район	0,8
Ак-Талинский район	0,9

2.5. До проведения массовой оценки сельскохозяйственных угодий установить временную 5 процентную ставку ссудного банковского процента на капитал.

2.6. Нормативная цена одного гектара орошаемых земель определяется на основе нормативного чистого дохода и ссудного банковского процента на капитал с использованием регионального коэффициента по уровню хозяйствования и интенсивности сельскохозяйственного производства по следующей формуле:

$Цн = (Чдн \times К \times 100) / Пкс$, где:

Цн - нормативная цена земель 1 га в сомах;

Чдн - нормативный чистый доход с 1 га в сомах;

К - региональный коэффициент по уровню хозяйствования и интенсивности сельхозпроизводства;

Пкс - ссудный банковский процент на капитал.

Пример расчета нормативной цены на 1 га (Цн):

Нормативный чистый доход с 1 гектара от возделывания сельскохозяйственных культур на сероземах светлых северных составляет 3021 сомов, коэффициент интенсивности сельхозпроизводства (К) для Чуйской области составляет 1,1, ссудный банковский процент на капитал принят на уровне 5 процентов.

$Цн = (3021 \times 1,1 \times 100) / 5 = 66462$ сомов

Таким образом, нормативная цена 1 гектара орошаемой пашни в зоне сероземов светлых северных Чуйской области составляет 66462 сомов.

2.7. Залежи в зоне орошаемых земель и многолетние насаждения оцениваются как орошаемая пашня.

3. Определение нормативной цены богарной пашни

3.1. Производительная способность почв богарной пашни зависит от количества атмосферных осадков. В зоне распространения богарной пашни в зависимости от уровня абсолютной высоты местности количество осадков колеблется от 200 до 1000 мм в год, определяя при этом степень обеспеченности влагой богарной пашни.

3.2. Учитывая специфическую особенность хозяйственного использования богарных земель, зависимость от природных факторов по условиям увлажнения, вводятся коэффициенты: для влагообеспеченных - 1,0, полуобеспеченных влагой - 0,87.

Пример определения нормативной цены 1 га земель полуобеспеченной богарной пашни Чуйской области:

3.2.1. Расчет нормативного валового продукта с 1 га полуобеспеченной богарной пашни производится по формуле:

$Впн = Б \times Цб$, где:

Впн - нормативный валовой продукт;

Б - среднереспубликанский балл бонитета почв;

Цб - цена 1 балла бонитета почв (по республике цена 1 балла оценивается 0,23 центнера зерновых единиц).

Сероземы северные обыкновенные богарные имеют 50 баллов бонитета почв.

$Впн = 50 \times 0,23 = 11,5$ ц/га

3.2.2. Расчет нормативного чистого дохода с 1 га производится по формуле:

$Чдн = (Впн \times Пн \times С) / 100$, где:

Чдн - нормативный чистый доход с 1 га;

Впн - нормативный валовой продукт;

Пн - норма расчетной прибыли в процентах (таблица 1);

С - стоимость 1 ц зерна пшеницы в сомах.

$Чдн = (11,5 \times 10 \times 600) / 100 = 690$ сома с 1 га

3.2.3. Определение нормативной цены 1 га полубеспеченной богарной пашни осуществляется по формуле:

$Цн = (Чдн \times К1 \times К2 \times 100) / Пкс$, где:

Цн - нормативная цена 1 га земель в сомах;

Чдн - нормативный чистый доход с 1 га в сомах;

К1 - коэффициент уровня хозяйствования и интенсивности сельскохозяйственного производства (таблица 2);

К2 - коэффициент влагообеспеченности богарной пашни (0,87);

Пкс - ссудный банковский процент на капитал (5%).

$Цн = (690 \times 1,1 \times 0,87 \times 100) / 5 = 13207$ сомов

Нормативная цена земель 1 га полубеспеченной богарной пашни на сероземах северных обыкновенных Чуйской области равняется 13207 сомам.

3.3. Залежи в зоне богарных земель оцениваются как богарная пашня.

4. Определение нормативной цены пастбищ и сенокосов

4.1. В основу принципов определения нормативной цены пастбищ и сенокосов положены факторы природно-климатических условий во взаимосвязи с качественным состоянием земель.

При этом определяющим фактором в использовании пастбищ являются удаленность пастбищ от населенных пунктов, интенсивность их хозяйственного использования, их обводненность, уклоны местности горных склонов и др. факторы.

4.2. В зависимости от разнообразия природных условий, уровня хозяйственного использования и местоположения пастбища подразделяются на присельные, интенсивно используемые и отгонные.

4.3. Пастбищные угодья и сенокосы по идентичности почвообразовательных процессов, формированию растительного покрова, хозяйственному использованию, абсолютной высоте местности и их производительной способности объединены в самостоятельные группы со средними баллами бонитета и их стоимостная оценка осуществляется согласно отмеченным групповым признакам.

4.4. Для присельных и интенсивно используемых пастбищ установлен поправочный коэффициент хозяйствования и степени интенсивности сельхозпроизводства на уровне 4,0, а для отгонных - 0,8.

Эти коэффициенты использованы и в расчетах определения нормативной цены указанных групп пастбищ.

Пример определения нормативной цены 1 га земель присельных пастбищ:

4.4.1. Расчет нормативного валового продукта с 1 га осуществляется по формуле:

$В_{пн} = Б \times Цб$, где:

$В_{пн}$ - нормативный валовой продукт, ц/га;

Б - балл бонитета почв;

Цб - цена 1 балла бонитета почв в центнерах зерна (пшеницы).

Средний балл бонитета почв присельных пастбищ составляет 43 балла, цена 1 балла бонитета почв по методике равняется 0,05 ц зерновых единиц.

$$В_{пн} = 43 \times 0,05 = 2,15 \text{ ц/га}$$

4.4.2. Расчет нормативного чистого дохода с 1 га производится по формуле:

$Ч_{дн} = (В_{пн} \times Пн \times С) / 100$, где:

$Ч_{дн}$ - нормативный чистый доход в сомах в 1 га;

$В_{пн}$ - нормативный валовой продукт в центнерах с 1 га;

Пн - норма расчетной прибыли в процентах (таблица 1);

С - стоимость 1 ц зерна пшеницы в сомах.

Как выше указано, нормативный валовой продукт с 1 га составил 2,15 ц зерновых единиц, стоимость 1 центнера зерна пшеницы составляет 600 сомов, качество почв оценивается в 43 балла, что соответствует 10% расчетной нормы прибыли.

$$Ч_{дн} = (2,15 \times 10 \times 600) / 100 = 129 \text{ сомов с 1 га}$$

По данному расчету нормативный чистый доход составляет 129 сомов с 1 гектара.

4.4.3. Нормативная цена пастбищных земель определяется по формуле:

$Цн = (Ч_{дн} \times К \times 100) / Пкс$, где:

Цн - нормативная цена 1 га в сомах;

$Ч_{дн}$ - нормативный чистый доход с 1 га в сомах;

К - коэффициент уровня хозяйствования и интенсивности сельскохозяйственного производства (для присельных пастбищ - 4,0);

Пкс - ссудный банковский процент на капитал (5%).

$$\text{Цн} = (129 \times 4 \times 100) / 5 = 10320 \text{ сомов}$$

По данному расчету, нормативная цена 1 га земель присельных пастбищ равняется 10320 сомам.

Определение нормативной цены сенокосных земель производится по такому же принципу.

5. Определение нормативной цены прочих земель

5.1. Основным резервом увеличения площадей сельскохозяйственных земель служат прочие земли, такие как каменистые, заовраженные земли, нарушенные при разработке полезных ископаемых, занятые промышленными отвалами.

5.2. Нормативная цена на прочие земли (при условии их освоения под земли сельскохозяйственного назначения) устанавливается в размере 20% от уровня среднеобластной нормативной цены богарной пашни, т.к. они при освоении, как показывают некоторые исследования, могут дать около двадцати процентов земельной ренты от среднеобластного уровня.

ПОПРАВочНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ на неблагоприятные свойства почв, удаленность земельного участка от хозяйственного центра и уклоны местности

Для дифференциации стоимости (цены) земли вводятся поправочные коэффициенты на неблагоприятные свойства почв:

Таблица N 3

Неблагоприятные почвенные факторы	Поправочные коэффициенты
Нормальные и со слабыми отрицательными степенями свойств почв	1,0
Среднезасоленные, среднесолонцеватые, среднекаменистые, средне-сильноэродированные, маломощные	0,8
Сильнозасоленные, сильносолонцеватые, сильнокаменистые, уровень залегания грунтовых вод менее 1 метра	0,7
Местоположение земельного участка от хозяйственного центра в км:	
до 5	1,10
6-10	1,00
11-20	0,95
21-30	0,90
свыше 30	0,85
Уклоны местности в градусах:	
для богарной пашни:	
до 2	1,00
2,1-5	0,95
5,1-7	0,90
7,1-10	0,85
свыше 10	0,80
для пастбищ и сенокосов:	
до 20	1,0
21-30	0,8
31-40	0,6
свыше 40	0,5
Состояние пастбищных земель:	
ХОРОШЕЕ - земельный участок не засоренный, не закустаренный, не занесенный, не каменистый, с хорошо развитой кормовой растительностью (урожайность свыше 5 ц/га сухой массы)	1,1-1,2
УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ - земельный участок закустаренный, засоренный, занесенный, каменистый, наличие сбитых пастбищ, с нарушениями состояния растительного покрова (урожайность с 2 до 5 ц/га)	0,6-1,0
НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ - земельный участок сильно засоренный, закустаренный, залесенный, с наличием сильносбитых пастбищ (урожайность менее 2 ц/га)	0,3-0,6
Обводненность пастбищ (земельных участков):	
обводненные	1,0-1,1
необводненные	0,6-0,8
Удаленность пастбищ от населенных пунктов, км:	
до 25	1,2
26-50	1,0
51-100	0,8
свыше 100	0,6
Местоположение земельного участка прочих земель от населенного пункта, км:	
до 5	1,5
5-10	1,2