

**МЕТОДИЧЕСКИЕ
ОСНОВЫ
Тема -18**

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И
СПОСОБЫ ИХ ПРОВЕДЕНИЯ**

Виды оценки земли

- 1) Качественная оценка земель сельскохозяйственного назначения (бонитировка почв)
- 2) Стоимостная оценка земель сельскохозяйственного назначения

II. Методы оценки земли

- Методы стоимостной оценки земли
 - - рыночные
 - - нормативные
- Первые - при наличии рынка земли
- Вторые – в условиях его отсутствия

Структура цены земли

➤ Совокупная цена земли

➤ $C_z = C_r + C_f + C_k$ (при наличии рынка)

➤ $C_z = C_r + C_f$ (при отсутствии рынка)

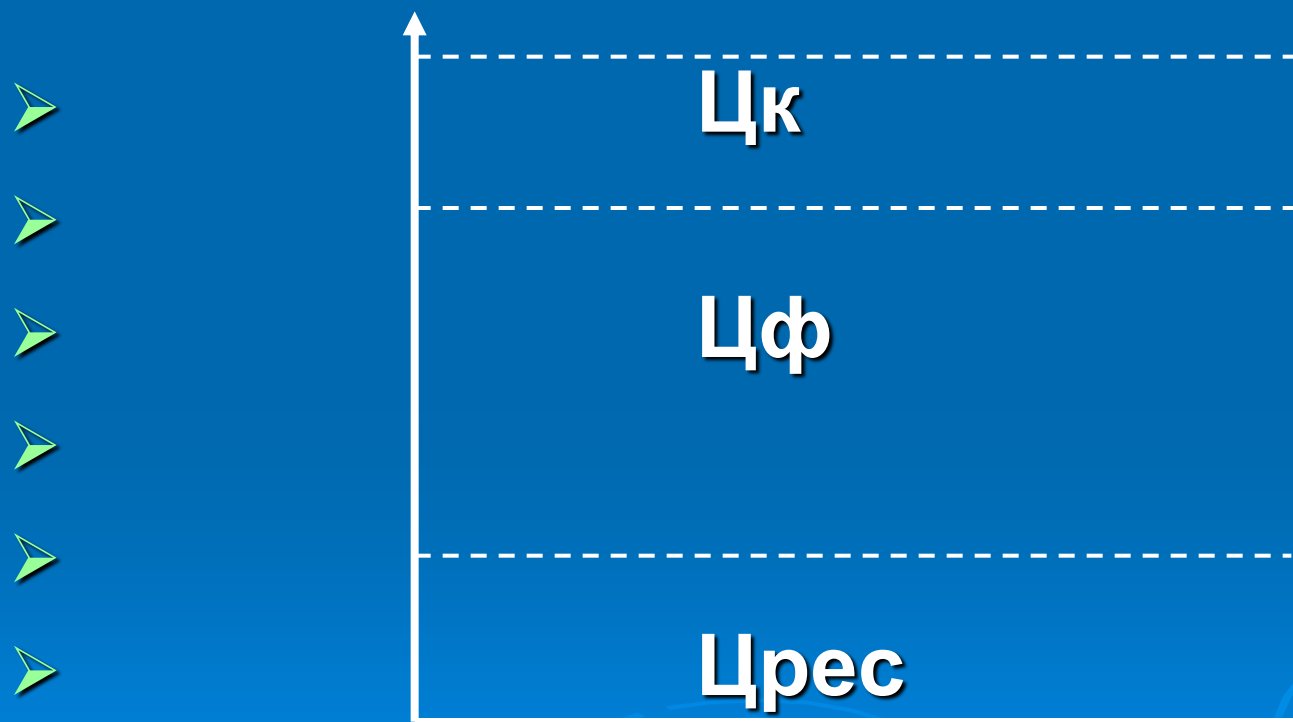
➤ $C_{рес}$ - цена земли как ресурса;

➤ C_f - влияния качества почв и местоположения (ДРИ);

➤ C_k - влияние конъюнктуры рынка.

Динамика составляющих цену земли

➤ **Цз, сум/га**



Основные критерии оценки

- Для оценки земли используются следующие основные данные:
 - балл бонитета почв
- - **нормативный чистый доход**
- **ссудный банковский процент на капитал**

Расчет чистого дохода

➤ $V_p = B_{бп} * Ц_{б} * D_{ц} * K_x;$

➤
$$Ч_d = \frac{V_p * R_n}{100}$$

➤ V_p – валовой продукт;

➤ $Ч_d$ – чистый доход;

➤ R_n – норма расчетной прибыли.

Норма расчетной прибыли

- Баллы: 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70,
- 80, 90, 100

- R_n 3%, 6%, 9%, 12%, 15%, 18%, 21%,
- 24%. 27%, 30%

Коэффициент уровня ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

- Каракалпакстан – 0,7;
- Андижанская, Самаркандская - 1,2;
- Бухарская, Хорезмская - 1,0;
- Джизакская, Сырдарьинская - 0,8;
- Кашкадарьинская - 0,8;
- Навоийская -0,8;
- Наманганская, Ташкентская -1.1;
- Сурхандарьинская -1,3;
-

Расчет цены земли

➤

➤

➤

$$Цз = \frac{Чд * Кух}{П\%} .$$

Возможные случаи корректировки цены земли

- Коэффициент местоположения: $K_m = 1,10-1.15$ при Радиусе 10-20 км от областного центра.
- $K = 1,2-1.3$ – вокруг Ташкента.
- Местные органы власти, учитывая особенности территории, могут по отдельным районам или области в целом ввести понижающие или повышающие коэффициенты (K_o) в пределах 25% от расчетной нормативной цены земли.

АКТ

установления нормативной цены

- Акт составлен по земельному участку _____
- _____ наименование, местоположение, адрес
- на основании _____
- _____ заявка юридического, физического лица, решения, постановления
- для использования при _____
- _____ цель использования

- характеристика земельного участка
- Форма собственности _____
- Вид права _____
- Цель использования _____
- Общая площадь, га _____

Продолжение

- Нормативная цена земельного участка по состоянию на _____ составляет _____
- Примечание: коэффициент на местные условия принят равным _____ на основании решения _____
- дата, номер, пункт документа
- Начальник управления по земельным ресурсам
- _____ М.П.
- Ф.И.О.
- _____ Дата _____ Подпись _____

Порядок расчета цены земельного участка

№	Показатели	Ед.измер	Итого
1.	Средний балл бонитета почв	балл	
2.	Нормативная урожайность хлопчатника на 1 ббп	ц-балл	
3.	Нормативная урожайность хлопчатника	ц-га	
4.	Закупочная цена 1 тонны хлопка-сырца	сум-тонна	
5.	Нормативная цена валового продукта с 1 га пашни	т. сум	
6.	Норма прибыли	%	
7.	Нормативный чистый доход с 1 га	т. сум	
8.	Ссудный банковский процент	%	
9.	Коэффициент уровня хозяйствования		
10.	Базовая нормативная цена 1 га	т. сум	
11.	Коэффициент на местоположение	Км	
12.	Коэффициент на местные условия	Кх	
13.	Нормативная цена 1 га	т. сум	
14.	Общая площадь земельного участка	га	
15.	Общая нормативная цена земельного участка	т. сум	

Пример расчета стоимости земельного участка

- - балл бонитета почв $V=75$;
- - урожайность хлопчатника 3 т с га или 1 тонна хлопка-волокна;
- - цена Узбекистанского хлопка-волокна на международном рынке (1300 – 1400 \$/тонна);
- - нормативная себестоимость производства хлопка-сырца – 60%;
- - ставка капитализации дохода в сельском хозяйстве – $n, \%$.

Пример расчета цены земли

пп	Показатели	Ед.змерен	Значен
1.	Средний балл бонитета почв	балл	75
2.	Цена ББП для хлопчатника	ц-балл	0,4
3.	Урожайность хлопчатника	ц /га	30
4.	Выход хлопка-волокна с 1 га	тонна	1
5.	Закупочная цена волокна	\$	1300
6.	Стоимость продукции с 1 га	\$	1300
7.	Нормативная прибыль	%	22,5
9.	Доход с 1 га	\$	390
10.	Ставка капитализации дохода	%	10
11.	Нормативная стоимость 1 га	\$	3900
12.	Коэффициент за местоположение	Км	1,1
13.	Базовая стоимость 1 га	тыс.\$	4290
14.	Общая площадь участка	га	15,4
15.	Общая стоимость участка	тыс.\$	66066

Основные проблемы нормативной стоимостной оценки земли

- 1. Недостаточная достоверность материалов бонитировки почв
- 2. Практически часто применяется не ББП, а БИЗ.
- 3. При исчислении стоимости земли используется ряд коэффициентов без достаточного обоснования их величины
- 4. Необоснована допустимость изменения стоимости земли до 25% местными органами власти



Спасибо за внимание!

