

Постановление Правительства Республики Казахстан от 1 октября 1996 г. N 1203 Об утверждении Порядка определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством (внесены изменения Постановлением Правительства РК N 505 от 8.04.97)

В соответствии с Указом Президента Республики Казахстан, имеющим силу Закона, от 22 декабря 1995 г. N 2717 "О земле" и постановлением Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 г. N 576 "Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством" Правительство Республики Казахстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить прилагаемый **Порядок** определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством.

Премьер-Министр
Республики Казахстан

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 1 октября 1996 г. N 1203

П о р я д о к
определения оценочной стоимости земельных участков
продаваемых в частную собственность или
предоставляемых в землепользование государством

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Указом Президента Республики Казахстан, имеющим силу Закона, от 22 декабря 1995 г. N 2717 "О земле" и постановлением Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 г. N 576 "Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством".

2. Оценочная стоимость земельного участка (права землепользования) определяется при выкупе гражданами и негосударственными юридическими лицами у государства дополнительных земельных участков (права землепользования) сверх установленных Правительством Республики Казахстан норм бесплатного их предоставления в собственность или постоянное землепользование для установленных законодательством целей и при продаже земельных участков в частную собственность для иных не запрещенных законодательством надобностей.

Определение оценочной стоимости земельного участка (права землепользования) может также производиться в иных предусмотренных законодательством случаях, либо когда стоимость земельного участка или права землепользования, не может быть определена соглашением сторон.

3. Определение стоимости земельного участка (права землепользования) производится территориальными органами либо производственными подразделениями государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству по инициативе местных исполнительных органов, заявкам граждан и юридических лиц.

4. Заявки направляются в территориальный комитет по земельным отношениям и землеустройству. В заявке указывается цель оценки, местоположение и размер оцениваемого участка.

5. Территориальный комитет по земельным отношениям и землеустройству или по его поручению производственное подразделение Государственного комитета Республики Казахстан по земельным отношениям и землеустройству проверяет наличие у заявителя документов о праве на землю, уточняет (при необходимости) фактические границы и площадь оцениваемого участка, анализирует материалы, характеризующие земельный участок.

6. Оценочная стоимость конкретного участка (права землепользования) определяется в соответствии с установленными Правительством Республики Казахстан ставками платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в постоянное землепользование государством, с применением к этим ставкам в установленных Правительством пределах поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов.

Оценочная стоимость конкретного земельного участка (права землепользования) зависит от категории земель и их целевого использования:

1) на земли населенных пунктов, предоставленные (предоставляемые) гражданам и негосударственным юридическим лицам под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями, сооружениями и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий и сооружений в соответствии с их назначением, применяются поправочные коэффициенты, установленные в результате зонирования территории населенных пунктов в зависимости от местоположения земельного участка, уровня инженерного оборудования и благоустройства, наличия объектов культурно-бытового назначения, ландшафтной ценности территории, состояния окружающей природной среды и других факторов.

Поправочные коэффициенты и границы указанных зон на основании градостроительной документации, планов земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов, а также вида использования земель, анализа данных рынка земли и другой информации определяются территориальными комитетами по земельным отношениям и землеустройству совместно с органами архитектуры и градостроительства и утверждаются местными исполнительными органами. Общий размер повышения или понижения ставок не должен превышать двух раз;

2) оценочная стоимость дополнительных земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства сверх установленных норм бесплатной передачи, определяется, исходя из установленных Правительством Республики Казахстан ставок платы за землю сельских населенных пунктов, наиболее близко расположенных к оцениваемым участкам;

3) по земельным участкам, расположенным за пределами черты населенных пунктов, предоставленным (предоставляемым) гражданам и негосударственным юридическим лицам под застройку или застроенным производственными зданиями, сооружениями и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий и сооружений в соответствии с их назначением, оценочная стоимость определяется, исходя из размера 10 процентов установленной Правительством Республики Казахстан ставки платы за земли, предоставленные (предоставляемые) для указанных целей в городах областного значения;

4) на земли, предоставляемые государством в постоянное землепользование для ведения сельскохозяйственного производства, применяются поправочные коэффициенты в зависимости от качественного состояния земельного участка, его местоположения, водообеспеченности, удаленности от центров сферы обслуживания:

а) качественное состояние земельного участка

Качественное состояние земельного участка по видам угодий и типам почв устанавливается на основании земельно-кадастровых карт, материалов почвенного, геоботанического, почвенно-мелиоративного и других изысканий.

Для определения стоимости права землепользования земельным участком, используемым в составе пашни, в зависимости от его мелиоративного состояния и уклона поверхности, применяются следующие поправочные коэффициенты:

Показатели	Поправочный коэффициент
1	2

Мелиоративное состояние земель:

хорошее - почвы незасоленные и несолонцеватые, некаменистые, незеродированные; глубина залегания грунтовых вод: пресных - более 3 м, минерализованных - более 6 м	1,1-1,3
---	---------

удовлетворительное - почвы слабозасоленные, слабосолонцеватые, слабокаменистые, слабозеродированные; глубина залегания слабоминерализованных грунтовых вод 3-6 м	0,8-1
--	-------

неудовлетворительное - почвы средне- и сильнозасоленные, средне- и сильносолонцеватые, каменистые, средне- и сильноэродированные; глубина залегания грунтовых вод с минерализацией более 1 г/л - менее 3 м	0,5-0,7
--	---------

Уклон поверхности в градусах

До 2	1
2,1-5	0,95
5,1-10	0,9
11-15	0,85
Более 15	0,5

Для определения стоимости права землепользования земельным участком, используемым в составе естественных кормовых угодий (сенокосы, пастбища), в зависимости от его качественного состояния и уклона поверхности участка, применяются следующие поправочные коэффициенты:

Показатели	Поправочный коэффициент
1	2

Для сенокосов

Состояние земель:

хорошее - земельный участок незасоренный, незакустаренный, незалесенный, некаменистый, с хорошо выраженными признаками зональной растительности 1,1-1,3

удовлетворительное - земельный участок засоренный, закустаренный, залесенный, каменистый, с нарушениями зональной структуры растительного покрова. Указанные признаки проявляются на площади до 40 процентов территории 0,9-1

неудовлетворительное - земельный участок засоренный, залесенный, закустаренный, каменистый, с нарушениями зональной структуры растительного покрова. Указанные признаки проявляются на площади свыше 40 процентов территории 0,5-0,8

Уклон поверхности в градусах

До 2	1
2,1-5	0,95
5,1-10	0,9
11-15	0,85
Более 15	0,5

Для пастбищ

Состояние земель:

хорошее - земельный участок незасоренный, незакустаренный (непоедаемыми кустарниками), незалесенный, некаменистый, с хорошо выраженными признаками зональной растительности 1,1-1,3

удовлетворительное - земельный участок засоренный, закустаренный (непоедаемыми кустарниками), залесенный, каменистый, с нарушениями зональной структуры растительного покрова, с наличием сильнообитых пастбищ, оголенных солончаков, солонцов, такыров. Указанные признаки проявляются на площади до 40 процентов территории 0,9-1

неудовлетворительное - земельный участок засоренный, закустаренный (непоедаемыми кустарниками), залесенный, каменистый, с нарушениями зональной структуры растительного покрова, с наличием сильнообитых пастбищ, оголенных солончаков, солонцов, такыров. Указанные признаки проявляются на площади более 40 процентов территории 0,5-0,8

Уклон поверхности в градусах

До 12	1
13-20	0,8
Свыше 20	0,6

б) обводненность (водообеспеченность) земельного участка

Для определения стоимости права землепользования в зависимости от обводненности (водообеспеченности) земельного участка применяются следующие поправочные коэффициенты:

Показатели	Поправочный коэффициент
Обводненность :	
обводненные	1-1,2
необводненные	0,5-0,8

в) местоположение земельного участка

Для определения стоимости земельного участка (права землепользования), в зависимости от его местоположения по отношению к хозяйственному центру, применяются следующие поправочные коэффициенты:

Расстояние км	Поправочный коэффициент
До 5	1,2
5-10	1
10-20	0,9
20-30	0,8
Свыше 30	0,7

г) удаленность земельного участка от центров сферы обслуживания

Для определения стоимости земельного участка (права землепользования), в зависимости от удаленности землепользования (земельного участка) от рынка сбыта, баз снабжения и качества дорог, применяются следующие поправочные коэффициенты:

Грунтовые дороги	Расстояние км	Дороги с твердым покрытием	Дороги с щебен. покрытием
	До 20	1,4	1,1
21-40	1,2	0,9	

0,5	41-60	1	0,7
	61-80	0,8	0,5
	81-100	0,6	
	Свыше 100	0,5	

При наличии нескольких факторов, повышающих или понижающих оценочную стоимость права землепользования на конкретный земельный участок коэффициенты перемножаются. Общий размер повышения или понижения оценочной стоимости указанного права на сельскохозяйственных землях не должен превышать 50 процентов ставок платы, установленных Правительством Республики Казахстан.

7. При определении оценочной стоимости земельных участков (права землепользования), указанных в подпунктах 2 и 3 пункта 6 настоящего Порядка, применяются поправочные коэффициенты на удаленность этих участков от сферы обслуживания, установленные в подпункте 4г) указанного пункта.

8. Выполнение землеустроительных работ (права землепользования) по заявкам частных собственников земельных участков и землепользователей производится за счет их средств.

9. Определение оценочной стоимости земельного участка (права землепользования) оформляется актом согласно приложению.

Акт определения оценочной стоимости земельного участка (права землепользования) подписывается председателем соответствующего территориального комитета по земельным отношениям и землеустройству и выдается заказчику.

Приложение

А К Т определения оценочной стоимости земельного участка (права землепользования)

1. Акт составлен в соответствии с заявлением гражданина (ки)

_____ (Ф.И.О.)
юридического
лица _____

_____ (наименование)
или _____ по
поручению _____

_____ (наименование исполнительного органа)
в _____ связи _____ с
_____ (наименование сделки)

2. Целевое использование земельного
участка _____

3. Местоположение земельного
участка _____

4. Расчет оценочной стоимости земельного участка (права землепользования)

Номер зоны (для земель населенных пунктов), коэффициент за виды угодий, типы и подтипы почв (для земель сельскохозяйственного использования)	Площадь, га, кв.м	Ставки платы за землю, тенге

Итого

5. Оценочная стоимость земельного участка (права землепользования) составляет _____ (сумма прописью)

Председатель _____ районного (городского) комитета по земельным отношениям и землеустройству

" ____ " _____ 199__ г.
(подпись)

М.П.