

Приказ

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РЕСПУБЛИКИ  
УЗБЕКИСТАН ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ, ГЕОДЕЗИИ, КАРТОГРАФИИ И  
ГОСУДАРСТВЕННОМУ КАДАСТРУ

Об утверждении «Временной инструкции определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей в Республике Узбекистан»

(Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2006 г., № 16, ст. 137)

[Зарегистрирован Министерством юстиции Республики Узбекистан от 19 апреля 2006 г. Регистрационный № 1563]

На основании постановлений Кабинета Министров Республики Узбекистан от 19 октября 2004 года № 483 «Об организации деятельности Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру» и от 28 декабря 2004 года № 610 «О параметрах Государственного бюджета Республики Узбекистан на 2005 год», приказываю:

1. Утвердить «Временную инструкцию определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей в Республике Узбекистан» согласно приложению.
2. Ввести в действие «Временную инструкцию определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей в Республике Узбекистан» по истечении десяти дней со дня государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Узбекистан.
3. Со дня вступления в силу настоящего приказа признать утратившей силу «Временной методики определения качественной экономической и стоимостной оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Узбекистан», зарегистрированную Министерством юстиции 6 августа 1998 года, № 469.
4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя Н.Ж. Бакирова.

Председатель Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру А. АБДУАЗИЗОВ

г. Ташкент,

16 февраля 2006 г.,

№ 19

УТВЕРЖДЕНА

приказом председателя Государственного  
комитета по земельным ресурсам, геодезии,

картографии и государственному кадастру

от 16 февраля 2006 года

№ 19

ВРЕМЕННАЯ ИНСТРУКЦИЯ

определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий  
сельскохозяйственных товаропроизводителей в Республике Узбекистан

Настоящая Инструкция, в соответствии с Земельным кодексом Республики Узбекистан, Законом Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре»,

постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 19 октября 2004 года № 483 «Об организации деятельности Государственного комитета Республики

Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру», устанавливает порядок определения нормативной стоимости (нормативной

цены) сельскохозяйственных угодий, за исключением сельскохозяйственных угодий дехканских хозяйств, садово-виноградарских и огороднических товариществ.

## I. Основные положения

1. Оценка нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий проводится Государственным комитетом Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру, и находящимися в его ведении территориальными органами, предприятиями и организациями.
2. При нормативной оценке сельскохозяйственных угодий в их нормативную цену не включается стоимость объектов недвижимости (улучшений), неразрывно связанных с землей (строения, сооружения, оросительная и коллекторно-дренажная сеть, дороги и т. д.).
3. Оценка сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей осуществляется на основе капитализации расчетного нормативного чистого дохода.
4. Оценка сельскохозяйственных угодий проводится с учетом данных земельного и других кадастров, а также статистического учета. Результаты кадастровой оценки вносятся в государственный земельный кадастр.
5. Целью оценки является определение нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий.
6. Объектом оценки являются сельскохозяйственные угодья в границах административных районов, землевладений (землепользований) юридических лиц.
7. Предметом оценки является значение нормативной стоимости объектов оценки.
8. Оценка сельскохозяйственных угодий выполняется периодически с интервалом в 3—5 лет или в сроки, установленные действующим законодательством. В период между турами оценки проводится индексация нормативной стоимости в зависимости от соотношения спроса и предложения на сельскохозяйственные угодья различного качества и местоположения, уровня инфляции.
9. В настоящей Инструкции применяются следующие основные термины и определения:
  - нормативная оценка сельскохозяйственных угодий — совокупность административных и технических мероприятий, направленных на определение нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административно-территориальных образований по состоянию на определенную дату;
  - качество сельскохозяйственных угодий — интегральные значения характеристик сельскохозяйственных угодий по плодородию почв, качественному состоянию естественных кормовых угодий (пастбища, сенокосы);
  - интегральный показатель плодородия почвы — относительная величина совокупного влияния, признаков и свойств почвы на продуктивность (урожайность) сельскохозяйственных угодий с данным почвенным покровом, измеряемых в баллах бонитета (от 0 до 100);
  - местоположение объекта оценки — расстояние в километрах до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами;
  - бонитировка почв — сравнительная оценка их качества и естественной производительной способности при среднем уровне агротехники сельскохозяйственных культур по 100-балльной шкале;
  - оценочная продуктивность — валовая продукция в стоимостном выражении в средних ценах реализации, сложившихся в соответствующем административном районе и в переводе в кормовые единицы.

## II. Оценка стоимости сельскохозяйственных угодий

10. Сельскохозяйственные угодья оцениваются по их качеству и местоположению как производственный ресурс независимо от фактического использования под пашню или кормовые угодья.

11. При проведении оценки нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий определяются следующие показатели в расчете на 1 гектар сельскохозяйственных угодий: расчетная (оценочная) продуктивность (валовая продукция в сумах и в центнерах кормовых единиц); расчетный чистый доход; нормативная стоимость.

12. В основу определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий положены: оценочные показатели качества почв и естественных кормовых угодий (пастбищ); нормативно-расчетные показатели урожайности и кормового достоинства; структура посевов сельскохозяйственных культур и многолетних насаждений; нормативная рентабельность сельскохозяйственного производства (норма прибыли); закупочные и внутренние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию; процент капитализации нормативного чистого дохода.

13. Нормативная стоимость сельскохозяйственных угодий дифференцируется по объектам оценки согласно их индивидуальным рентообразующим факторам — интенсивности сельскохозяйственного производства, местоположения и способа подачи оросительной воды (самотечный, машинный).

#### § 1. Расчет нормативной стоимости орошаемых сельскохозяйственных угодий

14. Рассчитывается нормативная урожайность основных сельскохозяйственных культур умножением средневзвешенного балла бонитета почв на цену балла бонитета почв по урожайности сельскохозяйственных культур.

15. Расчетная цена одного балла бонитета почв по урожайности основных сельскохозяйственных культур приведена в приложении № 1.

16. Определяется оценочная продуктивность 1 гектара посевов основных сельскохозяйственных культур и сенокосов (пастбищ) объекта оценки в стоимостном выражении в средних ценах реализации предшествующего оценке года, сложившихся в соответствующем административном районе, и в переводе в кормовые единицы.

17. Продукция кормовых культур оценивается исходя из кормового достоинства, выраженного в кормовых единицах пшеницы.

18. Оценочная продуктивность посевов рассчитывается в зависимости от структуры посевных площадей за последние 3 года и уровня специализации сельскохозяйственного производства по сочетанию основных сельскохозяйственных культур объекта оценки.

19. Средняя оценочная продуктивность 1 гектара посевов по сочетанию основных сельскохозяйственных культур рассчитывается путем взвешивания оценочной продуктивности культур на структуру посевных площадей объекта оценки, сложившуюся в среднем за последние 3 года.

20. Расчетный чистый доход с 1 гектара орошаемых сельскохозяйственных угодий, образующийся на землях различного качества определяется по формуле:

$$\text{ЧДр} = \frac{\text{ОПр} \times \text{Рн}}{100}, \text{ где:}$$

100

(1)

ЧДр — расчетный чистый доход с 1 га сельхозугодий, тыс. сум.

ОПр — расчетная (оценочная) продуктивность 1 гектара сельхозугодий, тыс. сум.

Рн — норма расчетной прибыли сельскохозяйственного производства, образующаяся на землях различного качества почв, в процентах.

21. Норма прибыли сельскохозяйственного производства объекта оценки устанавливается расчетным путем, исходя из качества сельскохозяйственных угодий и специализации, в процентах к оценочной продуктивности (приложение № 2).

22. Нормативная стоимость 1 гектара орошаемых сельскохозяйственных угодий определяется по формуле:

$S_n =$

$\frac{ЧДр \times 100 \times K_1 \times K_2 \times K_3}{P},$

П

где:

(2)

$S_n$  — нормативная стоимость 1 гектара орошаемых сельскохозяйственных угодий, тыс. сум.;

ЧДр — расчетный чистый доход с 1 га орошаемых сельхозугодий, тыс. сум.;

П — процент капитализации нормативного чистого дохода;

$K_1$  — региональный коэффициент, учитывающий уровень хозяйствования и степень интенсивности сельскохозяйственного производства;

$K_2$  — коэффициент, учитывающий местонахождение объекта оценки;

$K_3$  — коэффициент, учитывающий способ подачи оросительной воды.

23. Процент капитализации нормативного чистого дохода принимается в размере 5%.

24. Региональный коэффициент, учитывающий уровень хозяйствования, плотность сельского населения и степень интенсивности сельскохозяйственного производства, по отношению к среднему по Республике Узбекистан, равному 1.0, принимается согласно приложению № 3.

25. Поправочные коэффициенты, применяемые при дифференциации нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий, исходя из местоположения объекта оценки по отношению к населенным пунктам, пунктам реализации сельскохозяйственной продукции и базам снабжения материально-техническими ресурсами, приведены в приложении № 4.

26. Коэффициент, учитывающий способ подачи оросительной воды (самотечный, машинный) во внутрихозяйственную систему, осуществляемой за счет затрат хозяйствующего субъекта, принимается единый по республике в зависимости от удельного веса в общей площади орошения согласно приложению № 5.

27. Орошаемые пастбища оцениваются как пашня, исходя из их кормового достоинства, выраженного в кормовых единицах пшеницы.

Участки пастбищ, вкрапленные в орошаемую зону, оцениваются по орошаемой пашне с применением коэффициента 0,01.

28. Залежь в орошаемой зоне оценивается по стоимости пашни орошаемой с применением коэффициента 0,5.

29. Нормативная стоимость орошаемых многолетних насаждений площадью до 50 га в сельскохозяйственных предприятиях и фермерских хозяйствах не садово-виноградарской специализации принимается в размере нормативной стоимости орошаемой пашни этих сельскохозяйственных товаропроизводителей.

При расчете нормативной стоимости орошаемых многолетних насаждений специализированных сельскохозяйственных предприятий и фермерских хозяйств, а также хозяйств не садово-виноградарской специализации с площадью насаждений более 50 га, исходят из нормативной урожайности плодово-ягодной продукции.

30. В основу расчета нормативной урожайности плодово-ягодной продукции орошаемых многолетних насаждений положена сравнительная оценка почв по природным свойствам, наиболее важным для роста и развития многолетних насаждений (бонитировка).

До выполнения работ по бонитировке почв под плодовые многолетние насаждения используют материалы последнего тура бонитировки орошаемых почв под сельскохозяйственные культуры хлопкового комплекса.

31. Нормативная урожайность плодово-ягодной продукции орошаемых многолетних насаждений определяется путем умножения средневзвешенного балла бонитета почв на цену одного балла бонитета почв по урожайности многолетних насаждений.

32. Расчетная цена одного балла бонитета почв по урожайности основных видов орошаемых плодовых многолетних насаждений приведена в приложении № 6.

33. Определяется оценочная продуктивность 1 гектара основных видов насаждений садов и виноградников в стоимостном выражении путем умножения нормативной урожайности (ц/га) на среднюю цену реализации сельскохозяйственной продукции за предшествующий год, сложившуюся в соответствующем административном районе.

34. Расчетный чистый доход и нормативная стоимость 1 гектара садов и виноградников определяется согласно пунктам 20—26 настоящей Инструкции.

35. Плантации шелковицы (тутовника), плодопитомники и прочие орошаемые многолетние насаждения оцениваются как орошаемая пашня.

§ 2. Расчет нормативной стоимости богарных сельскохозяйственных угодий

36. Производительная способность (продуктивность) богарных почв зависит от количества атмосферных осадков. В зоне распространения богарной пашни, в зависимости от высоты местности над уровнем моря, количество осадков колеблется от 200 до 500—700 мм в год, определяя при этом степень обеспеченности влагой богарной пашни.

37. Богарные земли делятся на обеспеченные, полуобеспеченные и не обеспеченные осадками, что соответствует расположению почвенных поясов. Поясу с коричневыми почвами и темными сероземами соответствует — обеспеченная осадками богара, типичными сероземами — полуобеспеченная, светлыми сероземами — не обеспеченная осадками богара.

38. Средняя оценочная продуктивность 1 гектара посевов на богарной пашне, определяется по сочетанию основных сельскохозяйственных культур, путем взвешивания оценочной продуктивности культур на структуру посевных площадей объекта оценки, сложившуюся в среднем за последние 3 года.

39. Нормативная урожайность основных сельскохозяйственных культур рассчитывается умножением средневзвешенного балла бонитета почв по объекту

оценки на цену одного балла бонитета почв по урожайности сельскохозяйственных культур.

40. Расчетная цена одного балла бонитета почв богарной пашни по урожайности основных сельскохозяйственных культур принята следующая:

озимая пшеница — 0,25 ц/га;

озимый ячмень — 0,20 ц/га;

яровой нухат — 0,12 ц/га.

41. Оценочная продуктивность 1 гектара посевов сельскохозяйственных культур в стоимостном выражении рассчитывается умножением кадастровой расчетной урожайности (ц/га) на цену реализации сельскохозяйственной продукции.

42. Расчетный чистый доход и нормативная стоимость 1 гектара богарной пашни определяются согласно пунктам 20—25 настоящей Инструкции. При этом коэффициент, учитывающий способ подачи оросительной воды во внутривладельческую оросительную систему, при определении нормативной стоимости не применяется.

43. Богарные многолетние насаждения оцениваются как богарная пашня, а богарная залежь — как богарная пашня с коэффициентом 0,5.

§ 3. Расчет нормативной стоимости естественных кормовых угодий (пастбищ)

44. В основу определения нормативной стоимости естественных кормовых угодий пастбищ положены природно-климатические условия, влияющие на качественное состояние пастбищ и их кормовое достоинство, выраженное в кормовых единицах.

45. В зависимости от высоты над уровнем моря различаются следующие пояса растительности:

Чуль—пустыня, равнины, в том числе и подгорные равнины, высота над уровнем моря до 400—500 м, количество осадков менее 300 мм в год;

Адыр—предгорья, высота над уровнем моря до 1000—1200 м, количество осадков 300—400 мм в год;

Тау—горы, высота над уровнем моря до 2500—2700 м, количество осадков 400—500 мм в год.

В каждом поясе растительности пастбища классифицируются по следующей схеме: группа типов пастбищ; тип пастбищ; пастбищная разность.

46. Основная таксономическая единица в пастбищеведении — тип пастбищ. Это сельскохозяйственное угодье, имеющее одноименное пастбищное значение, которое определяется эдификатором растительного покрова, климатом, рельефом, почвой и характером увлажнения, обуславливающим одинаковую сезонность использования и пригодность определенному виду животных. Качественная оценка пастбищ Узбекистана (по типам пастбищ) приведена в приложении № 7.

47. Средняя расчетная нормативная урожайность пастбищ в административном районе определяется по сочетанию основных типов пастбищ путем взвешивания средней урожайности каждого типа на структуру площади пастбищ объекта по типам. При этом, урожайность пастбищ принимается в среднем по поясу растительности из материалов геоботанических обследований последних (перед оценкой) лет, или согласно приложения № 7, в кормовых единицах овса с соответствующим пересчетом ее в кормовые единицы пшеницы.

48. Оценочная продуктивность 1 гектара пастбищ рассчитывается умножением средней урожайности в кормовых единицах (кг/га) на цену реализации пшеницы.

49. Расчетный чистый доход и нормативная стоимость 1 гектара пастбищ определяются согласно пунктам 20—25 настоящей Инструкции, при этом норма прибыли принимается для пояса Чуль — 5 процентов, для пояса Адыр — 10 процентов и для пояса Тау — 20 процентов.

### III. Последовательность определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий

50. Непосредственными первичными объектами оценки являются сельскохозяйственные угодья сельскохозяйственных товаропроизводителей, за исключением сельскохозяйственных угодий дехканских хозяйств, садово-виноградарских и огороднических товариществ.

Под объектами понимаются сельскохозяйственные угодья в границах земельного участка юридического лица, удостоверенные в установленном порядке уполномоченным государственным органом.

51. Объекты оценки группируются в границах сельскохозяйственных кооперативов (ширкатов) и других сельхозпредприятий до их реформирования, по которым издавались графические планы земель и составлялись материалы почвенных и геоботанических обследований.

Исходная земельно-учетная и результативная земельно-оценочная информация первичных объектов оценки обобщается по административным районам, областям и Республике Каракалпакстан.

52. Все расчеты, связанные с определением рентообразующих факторов, оценочной продуктивности, расчетного чистого дохода и нормативной стоимости непосредственно объектов оценки могут выполняться вручную и с использованием компьютерных технологий. Технологическая схема определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий представлена в приложении № 8.

§ 1. Составление списка объектов оценки нормативной стоимости сельхозугодий

53. Список объектов оценки административных районов в разрезе существующих и бывших хозяйств составляется согласно сложившемуся на начало года проведения оценки распределению земельного фонда (баланса) района. В список включаются землевладельцы, землепользователи и арендаторы, перечисленные в пункте 50.

В списке по каждому объекту оценки указываются его наименование, общая площадь сельскохозяйственных угодий, в том числе площадь каждого сельскохозяйственного угодья с выделением орошаемых и богарных. При этом площадь многолетних насаждений приводится по видам: сады, виноградники, плантации шелковицы (тутовники), плодopитомники и прочие насаждения.

Объекты оценки именуются согласно названию юридического лица (хозяйства).

Территориальное расположение фермерских и других хозяйств, массивов нераспределенных земель отражается на крупномасштабных планах хозяйств, в границах которых они расположены.

Список объектов оценки, площади сельскохозяйственных угодий и схема их территориального размещения составляются организацией — производителем работ и согласовываются районным отделом по земельным ресурсам и государственному кадастру.

54. Информация о площадях сельскохозяйственных угодий, в том числе по видам, формируется по данным государственного кадастрового учета земель по состоянию на 1 января года проведения оценки земель.

§ 2. Подготовка базы данных и расчет интегральных показателей объектов оценки по плодородию почв, кормовому достоинству пастбищ и местоположению

55. Интегральный показатель плодородия почв — средневзвешенный балл бонитета почв объекта оценки вычисляется на основе экспликации площадей почвенных разностей и баллов их бонитетов путем взвешивания.

Баллы бонитетов и площади почвенных разностей объекта оценки принимаются по материалам почвенных обследований (корректировки) и бонитировки почв последнего тура.

56. Экспликация почв сельскохозяйственных угодий составляется по существующему или бывшему хозяйству в целом и находящимся в его границах объектам кадастровой оценки. Основой составления экспликаций почв служат почвенные карты, площади почвенных разностей бывших хозяйств по данным вычисления площадей почв.

Для составления экспликации почв сельскохозяйственных угодий бывшего хозяйства по почвенным разностям общая площадь почв в сводной ведомости площадей почвенных разностей сопоставляется и увязывается с общей площадью сельскохозяйственных угодий, в границах бывшего хозяйства (по данным земельного баланса) на 1 января года проведения оценки земель. Если суммарная площадь сельскохозяйственных угодий в границах бывшего хозяйства больше или меньше площади почвенных разновидностей в сводной ведомости, то невязка разбрасывается пропорционально площадям почвенных разностей.

57. Для составления экспликаций почв сельскохозяйственных угодий фермерских хозяйств, земель, не представленных юридическим лицам, на почвенную карту предварительно наносятся их границы.

Если контуры почвенных разностей рассечены границами при перераспределении земель бывших хозяйств, то части рассеченных контуров почвенных разностей вычисляются планиметром или палеткой.

58. Площади почвенных разностей основного хозяйства определяются как разность между их площадями в границах бывшего хозяйства и площадью этих почв в других объектах оценки земель. При этом должен сохраняться баланс площадей сельскохозяйственных угодий и почвенных разностей по бывшему хозяйству.

59. Экспликация пастбищ объектов оценки по типам и пастбищным разностям составляется в порядке, аналогичном составлению экспликации почв сельскохозяйственных угодий, согласно пунктам 56—58 настоящей Инструкции. При этом основой составления экспликаций пастбищ служат геоботанические карты, площади типов пастбищ и пастбищных разностей.

60. Интегральный показатель кормового достоинства пастбищ — средняя расчетная нормативная урожайность определяется согласно пункту 47 настоящей Инструкции.

61. Интегральный показатель местоположения объекта оценки — эквивалентное расстояние определяется исходя из расстояний перевозки продукции (грузов) до пунктов их реализации и материально-технического снабжения.

62. Информация о местоположении собирается только по основным, крупным хозяйствам. Местоположение фермерских хозяйств и других мелких предприятий оценивается по местоположению основного (бывшего) хозяйства.

Удаленность земельных участков фермерских хозяйств от хозяйственного центра (населенного пункта проживания фермера и рабочих) учитывается при значительных различиях показателя удаленности (расстояния).

63. Расстояние перевозки продукции (грузов) измеряется от центрального поселка хозяйства до пункта реализации, материально-технического снабжения в одном направлении.

64. В случаях, когда объект оценки расположен на нескольких участках, вычисляется средневзвешенное эквивалентное расстояние по объекту оценки путем взвешивания расстояний участков на площадь сельскохозяйственных угодий на каждом из них.

IV. Оформление материалов результатов оценки сельскохозяйственных угодий

65. По результатам оценки сельскохозяйственных угодий по каждому административному району, области, по Республике Каракалпакстан составляется отчет о выполненной работе с приложениями, который представляется заказчику в порядке и количестве экземпляров, установленных заданием.

Один экземпляр отчета с подлинными материалами исходной информации хранится в архиве организации — исполнителя работ.

66. Отчет о выполненной работе формируется в следующем составе: пояснительная записка; табличные материалы с исходной информацией и расчетами нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий.

67. Показатели оценки земель в целом по Республике Каракалпакстан и областей вычисляются, как средневзвешенные величины из показателей оценки и площадей сельскохозяйственных угодий административных районов.

68. Справки о нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий объектов оценки (приложение № 9) предоставляются сельскохозяйственным товаропроизводителям районными отделами по земельным ресурсам и государственному кадастру, как земельно-кадастровая информация, в соответствии с установленным порядком.

69. В случаях, когда в период между земельно-оценочными работами происходят изменения границ и площадей землепользования по этому землепользованию производится пересчет нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий исходя из их фактических площадей.

70. Изменения и дополнения в материалы оценки сельскохозяйственных угодий вносятся в установленном порядке.

71. Результаты оценки нормативной стоимости могут быть оспорены в порядке, установленном законодательством.

V. Заключительное положение

72. Настоящий документ согласован с Министерством экономики, Министерством финансов, Министерством сельского и водного хозяйства Республики Узбекистан, Государственным комитетом Республики Узбекистан по управлению государственным имуществом, Государственным налоговым комитетом.

Первый заместитель министра экономики Г. САИДОВА

г. Ташкент,

20 октября 2005 г.,

Министр сельского и водного хозяйства С. ИСМАИЛОВ

г. Ташкент,

20 октября 2005 г.

Министр финансов С. РАХИМОВ

г. Ташкент,

20 октября 2005 г.

Председатель Государственного комитета по управлению государственным имуществом М. АСКАРОВ

г. Ташкент,

20 октября 2005 г.

Председатель Государственного налогового комитета Б. ПАРШИЕВ

г. Ташкент,

20 октября 2005 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Временной инструкции определения  
нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей  
в Республике Узбекистан

Расчетная цена одного балла бонитета почв по урожайности основных  
сельскохозяйственных культур

Сельскохозяйственные культуры

Цена одного балла бонитета почв, ц/га

Хлопчатник  
0,4

Зерновые колосовые  
0,6

Люцерна  
2,0

Кукуруза на зерно  
0,75

Однолетние травы  
3,0

Кормовые корнеплоды  
9,0

Картофель  
2,0

Овощи  
3,0

Бахчи  
2,7

Рис  
0,7

Табак  
0,45

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к Временной инструкции определения  
нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей  
в Республике Узбекистан  
Норма прибыли сельскохозяйственного производства

Средневзвешенный балл бонитета по классам почв

Норма прибыли, %

орошаемые земли

богарные  
земли

сельхозпроизводство хлопководческой, зерноводческой и прочей специализации  
сельхозпроизводство овощеводческой и садово-виноградарской специализации

до 10

-  
-  
-

11 — 20

-  
-  
-

21 — 30

-  
5  
-

31 — 40

4  
10  
-

41 — 50

8  
15  
3

51 — 60

12  
20  
5

61 — 70

16  
25  
7

71 — 80

20  
30  
10

81 — 90

23  
35  
12

91 — 100  
25  
40  
15

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Временной инструкции определения  
нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей  
в Республике Узбекистан  
Региональные коэффициенты, учитывающие уровень хозяйствования и степень  
интенсивности сельскохозяйственного производства

Административно-территориальные образования и зоны

Коэффициенты

Республика Каракалпакстан  
0,7

Южная зона (Амударьинский, Берунийский, Элликкалинский и Турткульский районы)  
0,7

Центральная зона (Нукусский, Ходжейлийский, Шуманайский, Кегейлийский,  
Чимбайский, Канлыккульский районы) 0,6

Северная зона (Бозатауский, Тахтакупырский, Караузьякский, Кунградский,  
Муйнакский районы) 0,5

Андижанская область  
1,2

Вся территория за исключением Бозского и Улугнорского районов 1,2

Зона Центральной Ферганы (Бозский и Улугнорский районы) 1,0

Бухарская область  
1,0

Орошаемая зона (хозяйства всех районов орошаемой зоны) 1,0

Пастбищная зона (овцеводческие хозяйства всех районов) 0,8

Джизакская область  
0,8

Джизакский район 0,9

Голодностепская зона (Арнасайский, Дусликский, Зарбдорский, Зафарабадский, Мирзачульский, Пахтакорский районы) 0,8

Предгорно-пастбищная зона (Бахмальский, Галляаральский, Фаришский, Зааминский, Янгиабадский районы) 0,6

Кашкадарьинская область  
0,8

Зона верхнего и нижнего течения р. Кашкадарья (Китабский, Шахриябзский, Яккабагский, Гузарский, Камашинский, Чи-ракчинский районы) 0,8

Зона Каршинской степи (Каршинский, Нишанский, У. Юсуповский, Касбийский, Касанский, Бахористанский, Мубарекский районы) 0,7

Дехканабадский район 0,6

Навоийская область  
0,8

Орошаемая зона (Кызылтепинский, Навоийский, Новбахорский, Хатырчинский районы и орошаемая зона Канмехского района) 0,8

Богарно-пастбищная зона (Нуратинский, Тамдынский, Учкудукский районы и Канмехский район без орошаемой зоны) 0,6

Наманганская область  
1,1

Самаркандская область  
1,2

Первая зона (Булунгурский, Жамбайский, Иштыханский, Каттакурганский, Нарпайский, Акдарьинский, Пайарыкский, Пастдаргомский, Пахтачийский, Самаркандский, Тайлакский, Ургутский районы) 1,2

Вторая зона (Нурабадский, Кошрабадский районы) 0,9

Сурхандарьинская область  
1,3

Долина р. Сурхандарья (Сариасийский, Узунский, Денауский, Шурчинский, Кумкурганский, Джаркурганский, Ангорский, Термезский, Олтинсайский районы) 1,3

Целинная зона (Бандыханский, Кизирикский, Музрабадский, Шерабадский районы) 1,1

Байсунский район 0,8

Сырдарьинская область

0,8

Старая Голодностепская зона (Баяутский, Хавастский, Гулистанский, Сайхунабадский, Сырдарьинский районы) 0,8

Новая Голодностепская зона (Мехнатабадский, Мирзаабадский, Ш. Рашидовский, Акалтынский районы) 0,6

Ташкентская область  
1,2

Вся территория, за исключением Бостанлыкского, Паркентского и Ахангаранского районов 1,2

Чимгано-Ахангаранская зона (Бостанлыкский, Паркентский и Ахангаранский районы) 0,9

Ферганская область  
1,1

Первая зона (вся территория, за исключением Язьяванского и Сохского районов) 1,1

Вторая зона (Язьяванский и Сохский районы) 1,0

Хорезмская область  
1,0

Вся территория без Питнякского горхокимията 1,0

Питнякский горхокимият (Кызылкумский-Тупраккалинский массив) 0,8

#### ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Временной инструкции определения  
нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей  
в Республике Узбекистан

Поправочные коэффициенты на местоположение объекта оценки (орошаемая зона)  
Эквивалентное расстояние (км) до:

Поправочный  
коэффициент

населенного  
пункта  
пунктов реализации и материально-технического снабжения

до 2

2—4

4—6

более 6

среднее

до 4

1,50

1,47

1,44

1,41

1,46

до 2

2—4

4—6

более 6

среднее

4-8

1,38

1,35

1,32

1,29

1,33

до 2

2—4

4—6

более 6

среднее

8—12  
1,26

1,23

1,21

1,19

1,22  
до 2

2—4

4—6

более 6

среднее

12—16  
1,17

1,15

1,13

1,11

1,14  
до 2

2—4

4—6

более 6

среднее

16—20  
1,09

1,07

1,05

1,03

1,06  
до 2

2—4

4—6

более 6

среднее

более 20  
1,01

1,00

1,00

1,00

1,00

#### ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к Временной инструкции определения  
нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей  
в Республике Узбекистан  
Коэффициенты, учитывающие способ подачи оросительной воды

Доля машинного орошения, %  
Коэффициент  
(К3)

0  
1

1 — 10  
0,99

11 — 20  
0,98

21 — 30  
0,97

31 — 40  
0,961

41 — 50  
0,951

51 — 60  
0,942

61 — 70  
0,933

71 — 80  
0,925

81 — 90  
0,916

91 — 100  
0,907

#### ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

к Временной инструкции определения  
нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей  
в Республике Узбекистан

Расчетная цена одного балла бонитета почв по урожайности орошаемых многолетних  
насаждений

Виды многолетних насаждений

Цена одного балла  
бонитета почв, ц/га

Сады (в среднем) 0,6

Виноградники (в среднем) 0,8

#### ПРИЛОЖЕНИЕ № 7

к Временной инструкции определения  
нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей  
в Республике Узбекистан

Качественная оценка пастбищ Узбекистана  
(по типам пастбищ)

№№

типов

пастбищ

Типы пастбищ

№№ пастбищных разностей

Урожайность в кормовых единицах,  
кг/га

Эквивалентная урожайность пшеницы,  
ц/га

Сезонность использования

1

2

3

4

5

6

Хорошие пастбища

33

Пырейные 224-236

230

1,92

Весна,

лето, осень

41

Крупнотравно-шашировые 272-275

300

2,50

Лето

38

Разнотравно-пырейные среди арчи 252-260

260

2,17

-»-

Средние пастбища

34

Типчаково-пырейные 273-240

210

1,75

Весна,

лето, осень

28

Разнотравные среди фисташки 208

200

1,67

Весна,

лето, осень

29

Разнотравно-типчаковые 261-266

320

2,67

Лето

20

Тростниковые 107-111

200

1,67

Круглый год

Обедненные пастбища

25

Разнотравно-ранговые 157-171

150

1,25

Весна,

осень, зима

29

Разнотравно-эфемеровые с бодамчей 209

120

1,00

Весна,

осень, зима

31

Разнотравно-полынные в адыре 213-220

170

1,42

Весна,

осень, зима

36

Разнотравные среди кустарников 242-246

180

1,50

Весна,

осень, зима

23

Кунгурбашево-ранговые 156

140

1,17

Весна,

осень, зима

32

Ячменевые 221-223

180

1,42

Весна,

лето, осень

2

Джужуновы 9-14, 120, 122,127,129

140

1,17

Круглый год

26

Джусаново-ранговые 172-184

140

1,17

Круглый год

35

Разнотравно-борадачевые 241

160

1,33

Лето

1

Белосаксауловые 1-8,119, 121,123-125,128

100

0,83

Круглый год

4

Сингреневые 19-22,132, 146

110

0,92

Круглый год

27

Груботравно-эфемеровые 189-207

150

1,25

Весна,

осень, зима

30

Солянково-эфемеровые с шагалаком 210-212

140

1,17

Весна,

осень, зима

6

Терескеновые 27-28

100

0,83

Круглый год

22

Янточные 114-118

180

1,50

Круглый год

42

Полынно-типчаковые 276-286

170

1,42

Лето

7

Джусановые 29-56, 130, 134-136, 142-144, 148-151

110

0,92

Круглый год

24

Солянково-ранговые 185-188

130

1,08

Весна,

лето, осень

37

Разнотравно-злаковые 247-251

240

2,00

Весна,

лето, осень

Бедные пастбища

16

Однолетнее-солянковые 91-93

130

1,08  
Весна,  
осень, зима

43  
Разнотравно-горцевые 287-288  
140  
1,17  
Лето

40  
Низкотравные разнотравно-злаковые 267-271  
120  
1,00  
Лето

8  
Боялышевые 57-59,131, 137-140  
90  
0,75  
Круглый год

9  
Кейреуковые 60-62  
80  
0,67  
Круглый год

18  
Разнотравные в тугаях 95-97  
90  
0,75  
Круглый год

21  
Солодковые 112-113  
100  
0,83  
Круглый год

5  
Лартековые 23-26,133, 145  
80  
0,67  
Круглый год

13  
Ажрековые 81-82  
170  
1,42

Круглый год

Очень бедные пастбища

3

Черкезовые 15-18,126

60

0,50

Весна

19

Юлгуновы 98-106

70

0,58

Круглый год

14

Черносаксауловы 82-89

70

0,58

Осень, зима

10

Биюргуновы 63-74,141, 147

40

0,33

Осень, зима

11

Адраспановы 75

20

0,17

Весна, зима

15

Донашуровы 90

10

0,08

Осень, зима

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 8

к Временной инструкции определения  
нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей  
в Республике Узбекистан

Технологическая схема определения нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий

1. Подготовительные работы.

1.1. Разработка содержания и программы работ.

- 1.2. Составление списка и схемы размещения бывших хозяйств и объектов оценки нормативной стоимости.
- 1.3. Сбор, анализ и подготовка исходной земельно-учетной, статистической и первичной земельно-оценочной информации по объектам оценки.
- 1.4. Изучение, освоение программы автоматизированного расчета первичных и стоимостных показателей оценки сельскохозяйственных угодий.
2. Подготовка базы данных (исходных данных) и расчет показателей объектов оценки по плодородию почв, кормовому достоинству естественных кормовых угодий (пастбищ), способу подачи оросительной воды и местоположению.
  - 2.1. Составление экспликаций и определение интегрального (средневзвешенного) показателя плодородия почв объекта оценки.
  - 2.2. Составление экспликации и определение показателей кормового достоинства пастбищ объекта оценки.
  - 2.3. Определение показателя способа подачи оросительной воды во внутрихозяйственную систему объекта оценки.
  - 2.4. Определение интегрального показателя местоположения объекта оценки.
3. Автоматизированный расчет и распечатка показателей оценки сельскохозяйственных угодий.
  - 3.1. Расчет показателей оценки сельскохозяйственных угодий: оценочной продуктивности, расчетного чистого дохода и нормативной стоимости.
4. Оформление и утверждение материалов оценки сельскохозяйственных угодий.
  - 4.1. Оформление расчетной и текстовой части оценки сельскохозяйственных угодий административных районов и обобщение материалов оценки сельскохозяйственных угодий административных районов по Республике Каракалпакстан и областей.
  - 4.2. Оформление графической части материалов оценки сельскохозяйственных угодий.

#### ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

к Временной инструкции определения  
нормативной стоимости сельскохозяйственных  
угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей  
в Республике Узбекистан

#### СПРАВКА

о нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий по состоянию на 1 января  
200\_\_ года

---

(полное название хозяйства, форма собственности)

\_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_  
области

Республики Узбекистан

Угодья  
Площадь,  
га  
Нормативная  
стоимость 1 га  
сельхозугодий,

тыс. сум.  
Общая нормативная  
стоимость  
сельскохозяйственных  
угодий, тыс. сум.

Пашня в том числе:  
Орошаемая  
Богарная  
Многолетние насаждения  
Залежи в том числе:  
Орошаемые  
Богарные  
Сенокосы и пастбища, в том числе:  
Орошаемые  
Богарные  
Прочие земли  
Всего:

Начальник отдела по земельным  
ресурсам и земельному кадастру района \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

подпись (Ф.И.О.)

дата