

УДК 332.43.001:10

## СТОИМОСТЬ ОРОШАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ В АЙЫЛНЫХ АЙМАКАХ КОЧКОРСКОГО РАЙОНА НАРЫНСКОЙ ОБЛАСТИ

Сукуенбаев Айдар Сатыбалдиевич (0009-4482-7687),  
Базарбаева Индира Дайырбековна (0000-0003-4522-3868),  
Болотбеков Канатбек Куштарбекович (0009-0004-3018-5031),  
Бейшеева Жумагүл (0009-0001-9312-0508)

*Кыргызский национальный аграрный университет им. К.И.Скрябина, Бишкек,  
Кыргызстан*

*Аннотация:* В статье проведен анализ оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения (орошаемые пашни) в айылных аймаках Кочкорского района Нарынской области по сделкам купли-продажи. Определена корреляция стоимости земельных участков в зависимости от качества почв (балл бонитета) и количества населения айылных аймаков.

*Настоящее исследование направлено на установлении стоимости орошаемых земель на основании совершенных сделок купли-продажи в совокупности качества почвы.*

*В этом направлении проведено относительно небольшое количество исследований. Настоящее исследование является продолжением ранее проведенных работ.*

*Для исследования стоимости земельных участков (орошаемых пашен) Кочкорского района Нарынской области были использованы данные совершенных сделок купли-продажи сельскохозяйственных земельных участков 9 айылных аймаков за период 2015-2023 гг.*

*Определение цены земель сельскохозяйственного назначения (в том числе орошаемые) необходимо в целях налогообложения, определении стартовой цены при аукционе, для совершения сделок купли-продажи, аренды, залоговых оформлений и т.п.*

*Ключевые слова:* Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, купля-продажа, орошаемые пашни, балл бонитет, налог на орошаемые земли.

## НАРЫН ОБЛУСУНУН КОЧКОР РАЙОНУНДАГЫ АЙЫЛ АЙМАКТАРЫНЫН СУГАТ ЖЕРЛЕРИНИН НАРКЫ

Сукуенбаев Айдар Сатыбалдиевич (0009-4482-7687),  
Базарбаева Индира Дайырбековна (0000-0003-4522-3868),  
Болотбеков Канатбек Куштарбекович (0009-0004-3018-5031),  
Бейшеева Жумагүл (0009-0001-9312-0508)

*К. И. Скрябина атындагы Кыргыз улуттук агрардык университети, Бишкек,  
Кыргызстан*

**Аннотация:** Макалада Нарын облусунун Кочкор районунун айыл аймагындагы айыл чарба багытындагы жерлерин (сугат айдоо жерлери) сатуу-сатып алуу аркылуу баалоо анализ кылынган. Жер кыртышынын сапатына (балл бонитети) жана айыл жериндеги адамдардын санына жараша жер участкаторунун наркынын корреляциясы аныкталган.

Бул изилдөө кыртыштын сапатынын жыйындысында жүргүзүлгөн сатып алуу-сатуу бүтүмдөрүнүн негизинде сугат жерлеринин наркын аныктоого багытталган. Бул багытта салыштырмалуу аз сандагы изилдөөлөр жүргүзүлдү. Бул изилдөө мурда жүргүзүлгөн иштердин уландысы болуп саналат.

Нарын облусунун Кочкор районундагы жер тилкелеринин (сугат жерлердин) наркын изилдөө үчүн 9 айыл аймагынын 2015-2023-жылдар аралыгында айыл чарба жер участкаторун сатып, алуу-сатуу боюнча жасалган бүтүмдөрүнүн маалыматтары колдонулган.

Айыл чарба багытындагы жерлердин (анын ичинде сугат жерлердин) баасын аныктоо салык салуу максатында, аукциондо старттык бааны аныктоо, сатып алуу-сатуу бүтүмдөрүн, ижараны, күрөөлүк тариздөөлөрдү ж. б. жүргүзүү зарыл.

**Өзөктүү сөздөр:** жер участогу, айыл чарба багытындагы жерлер, сатуу-сатып алуу, сугат жерлер, балл бонитет, сугат жер налогу.

## PRICE OF IRRIGATED LAND IN RURAL AREAS OF KOCHKOR DISTRICT IN NARYN REGION

**Sukenbayev Aidar Satybaldievich (0009-4482-7687),  
Bazarbayeva Indira Dayyrbekovna (0000-0003-4522-3868),  
Bolotbekov Kanatbek Kushtarbekovich (0009-0004-3018-5031),  
Beysheeva Jumagul (0009-0001-9312-0508)**

*Kyrgyz National Agrarian University named after K. I. Scriabina, Bishkek, Kyrgyzstan*

**Annotation.** *The article analyzes the evaluation of agricultural land plots in the ayil aymaks of the Kochkor district of the Naryn region on sale transactions. The correlation of the cost of land plots has been determined depending on the quality of the soil (bonitet score) and the number of population of ayil aymaks.*

*The present study is aimed at determining the value of irrigated lands on the basis of completed purchase and sale transactions in the aggregate of soil quality. A relatively small number of studies have been conducted in this area. This study is a continuation of previous work.*

*To study the value of land plots (irrigated arable land) The data of completed transactions of purchase and sale of agricultural land plots of 9 ayil aymags for the period 2015-2023 were used in Kochkor district of Naryn region.*

*Determining the price of agricultural land (including irrigated land) is necessary for tax purposes, determining the starting price at an auction, for making purchase and sale transactions, leases, mortgages, etc.*

**Keyword:** *land plot, agricultural land, purchase and sale, irrigated land, bonitet score, tax on irrigated land*

## 1. Введение

Развитие сельского хозяйства республики невозможна без решения проблемы эффективного использования орошаемых земель. С ведением реформы в сельскохозяйственном секторе сельскохозяйственные угодья (в том числе орошаемые земли) в большинстве случаев переданы в частную собственность. Соответственно изменился сам принцип оценки орошаемых земель.

В связи с этим, одной из важных задач эффективного использования орошаемых земель представляет их оценка.

Особую роль в данном направлении должна играть оценка орошаемых земель другим экономическим методом, отличающегося от стоимостной, т.е. нормативной цены. В этом направлении проведено относительно небольшое количество исследований (Сукенбаев А.С., 2020).

Стоимость орошаемых земель Кочкорского района была определена на основании данных купли-продажи за период 2015-2023 годы, а также с использованием баллов бонитета почв. Как известно, бонитет почв учитывается при определении стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Он используется для экономической оценки земли.

Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения является одним из принципиальных вопросов государственной политики.

Определение стоимости необходимо в целях налогообложения, определении стартовой цены при аукционе, для совершения сделок купли-продажи, аренды, залоговых оформлений и т.п.

## 2. Материалы и методы исследования

Целью данного исследования явилась оценка сельскохозяйственных земель на примере айылных аймаков Кочкорского района Нарынской области на основе земельно-оценочной информации и выявление их ценности. Настоящее

исследование направлено на проведение анализа стоимости орошаемых земель на основании совершенных сделок купли-продажи в зависимости от качества почвы. Настоящее исследование является продолжением ранее проведенных работ (Сукенбаев А.С., 2020).

В данном исследовании проведен анализ динамики цен на орошаемые земли в Кочкорском районе Нарынской области, по которым совершены гражданско-правовые сделки за период 2015-2023 гг.

Для исследования стоимости земельных участков (орошаемых пашен) Кочкорского района Нарынской области были использованы данные совершенных сделок купли-продажи сельскохозяйственных земельных участков 9 айылных аймаков за период 2015-2023 гг.

Цены орошаемых земель определены методом сравнения продаж.

## 3. Результаты исследований

Анализ сделок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения (орошаемые пашни) проведен в разрезе 9 айыл аймаках (таблицы 1 и 2).

Максимальная средневзвешенная цена на орошаемые пашни в верхней зоне наблюдается в айыл аймаке Кум-Дөбө, а минимальная в айыл аймаке Талаа-Булак.

В нижней зоне Кочкорского района средневзвешенная максимальная цена на орошаемые пашни характерна для айыл аймака Кочкор, а минимальная – Кош-Дөбө.

Средневзвешенная стоимость 1 га орошаемой пашни за 2015-2023 годы в нижней зоне составила 141,7 тыс. сом, в верхней - 82,6 тыс. сом.

Как в нижней, так и в верхней зонах района за последние 9 лет цены на орошаемые земли значительно выросли. По сравнению с 2015 годом в 2023 году средневзвешенная стоимость орошаемой пашни в верхней зоне выросла в два раза (таблица 1.), а в нижней зоне в 2,6 раза (таблица 2).

Наибольший рост стоимости орошаемых земель наблюдается в

**Таблица 1.** Стоимость орошаемой пашни в верхней зоне, тыс. сом/га.

| А й ы л<br>аймак     | 2015         | 2016         | 2017         | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022         | 2023         |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| К у м -<br>Дөбө      | 89,96        | 167,97       | 75,65        | 104,21      | 113,0       | 101,7       | 153,17      | 182,4        | 223,5        |
| Чолпон               | 59,77        | 64,69        | 49,93        | 67,98       | 56,84       | 44,93       | 93,35       | 165,92       | 141,88       |
| К а р а -<br>Суу     | 41,82        | 44,72        | 81,45        | 78,07       | 64,23       | 45,28       | 66,94       | 77,69        | 70,18        |
| Т а л а а -<br>Булак | 53,76        | 24,77        | 24,71        | 57,75       | 45,58       | 54,49       | 65,32       | 61,72        | 58,96        |
| <b>средняя</b>       | <b>61,33</b> | <b>75,54</b> | <b>57,94</b> | <b>77,0</b> | <b>69,9</b> | <b>61,6</b> | <b>94,7</b> | <b>121,9</b> | <b>123,6</b> |

**Таблица 2.** Стоимость орошаемой пашни в нижней зоне, тыс.сом/га.

| Айыл аймак     | 2015         | 2016         | 2017         | 2018          | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Кочкор         | 113,9        | 126,5        | 132,5        | 157,7         | 142,5        | 211,4        | 253,1        | 264,7        | 390,2        |
| Ак-Кыя         | 138,1        | 121,3        | 100,2        | 97,29         | 122,5        | 108,5        | 191,6        | 239,6        | 273,0        |
| Көк-Жар        | 103,2        | 65,64        | 78,05        | 64,2          | 184,1        | 121,9        | 170,4        | 203,8        | 207,2        |
| Семизбел       | 90,99        | 91,81        | 71,6         | 129,6         | 92,9         | 121,14       | 90,56        | 131,2        | 237,8        |
| Кош-Дөбө       | 80,33        | 80,15        | 56,09        | 56,63         | 92,71        | 65,18        | 101,5        | 149,6        | 255,1        |
| <b>средняя</b> | <b>105,2</b> | <b>97,07</b> | <b>87,69</b> | <b>101,08</b> | <b>126,9</b> | <b>125,6</b> | <b>161,4</b> | <b>197,8</b> | <b>272,7</b> |

**Таблица 3.** Средневзвешенное значение почвы с учетом корректировки.

| <b>нижняя зона</b>  | балл бонитета до<br>корректировки | балл бонитета после<br>корректировки |
|---------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Кочкор              | 65                                | 49,65                                |
| Ак-Кыя              | 65                                | 50,03                                |
| Көк-Жар             | 65                                | 44,48                                |
| Семизбел            | 65                                | 44,4                                 |
| Кош-Дөбө            | 65                                | 47,51                                |
| <b>верхняя зона</b> |                                   |                                      |
| Чолпон              | 65                                | 47,7                                 |
| Карасуу             | 65                                | 42,64                                |
| Талаа-Булак         | 65                                | 37,96                                |

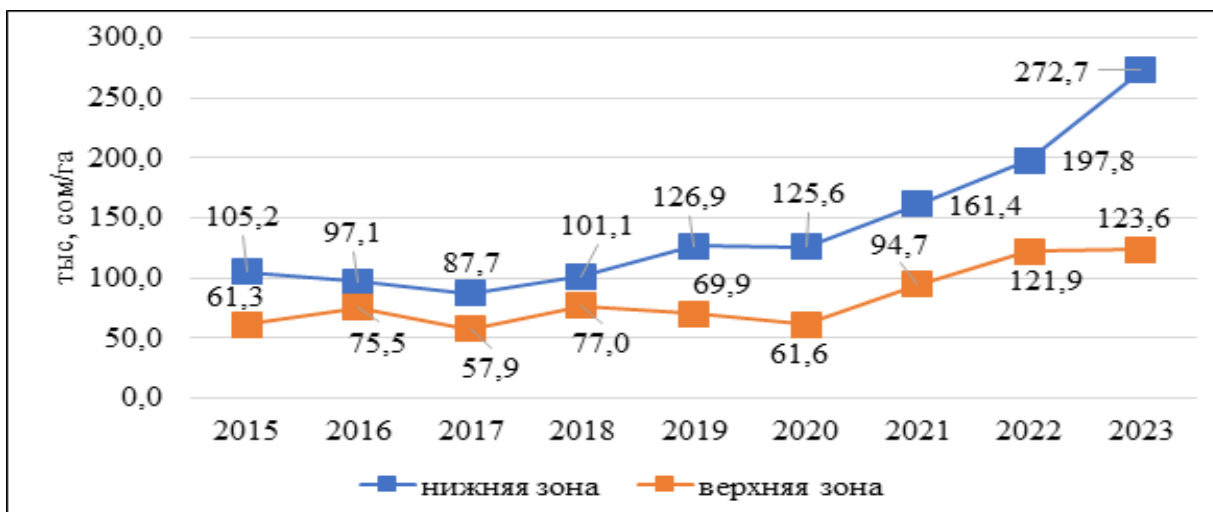


Рис. 1. Стоимость 1 га орошаемой пашни в Кочкорском районе Нарынской области

Таблица 4. Плотность населения Кочкорского района

| Айыл аймак  | Население, чел. | Плотность населения, чел./кв.м |
|-------------|-----------------|--------------------------------|
| Кочкор      | 18649           | 24                             |
| Кум-Дөбө    | 10396           | 12                             |
| Чолпон      | 9140            | 13                             |
| Карасуу     | 7037            | 14                             |
| Семизбел    | 6610            | 12                             |
| Ак-Кыя      | 6554            | 17                             |
| Талаа-Булак | 5171            | 9                              |
| Кош-Дөбө    | 3785            | 10                             |
| Көк-Жар     | 3093            | 7                              |

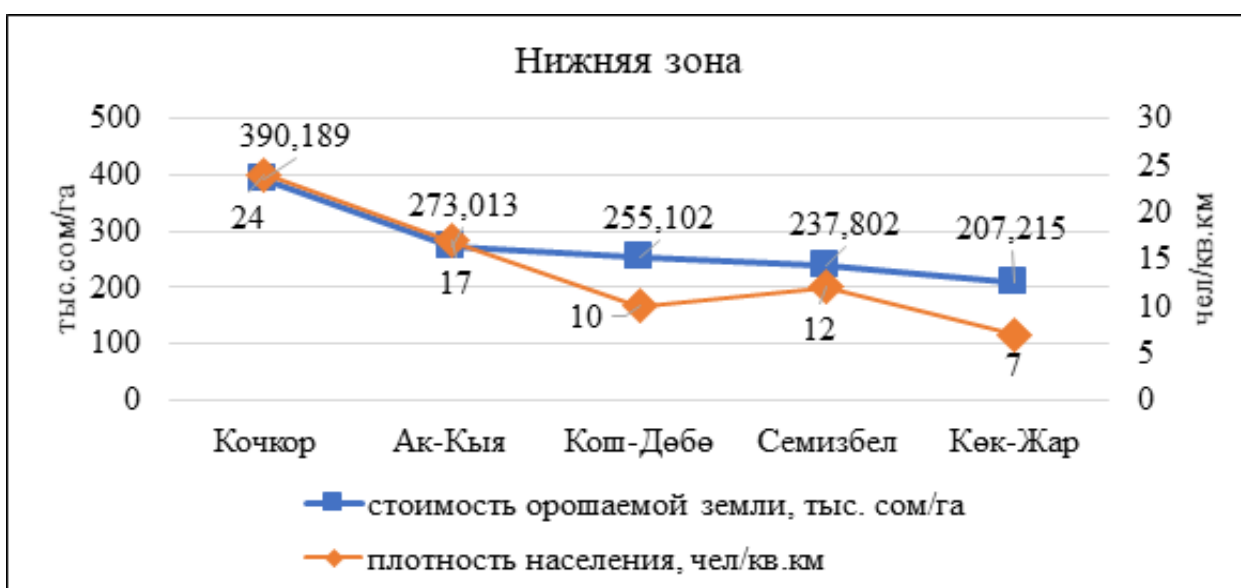


Рис. 2. Зависимость стоимости орошаемых земель в нижней зоне района в 2023 г.

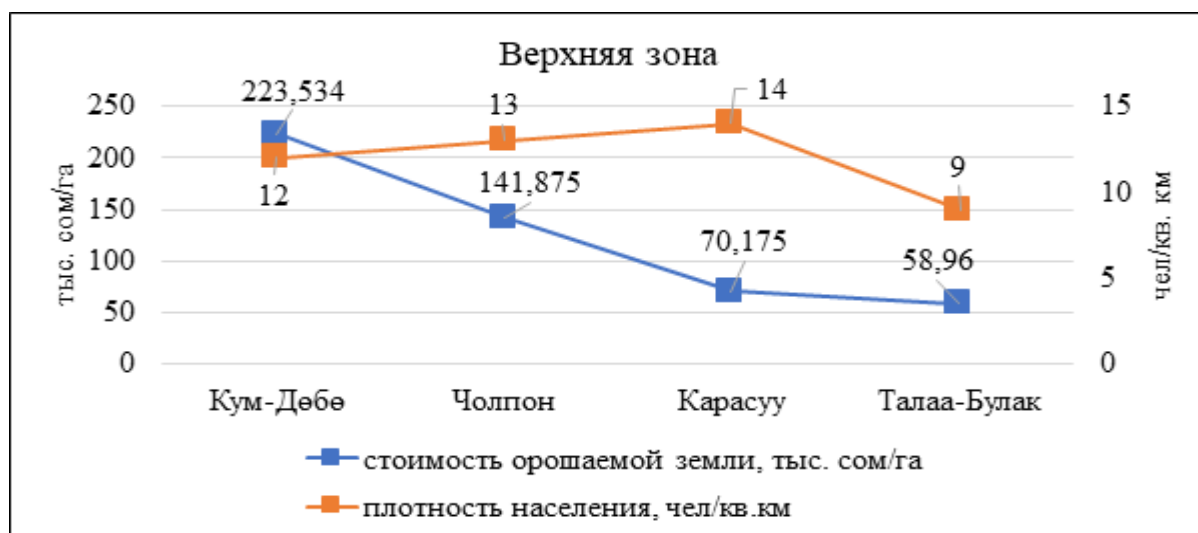


Рис. 3. Зависимость стоимости орошаемых земель в верхней зоне района в 2023 г.

Таблица 5. Предполагаемые размеры налога на орошаемые земли по айыл аймакам Кочкорского района от стоимости купли-продажи (0,01%, 0,1% и 1,0%), сом/га.

| Предполагаемые фиксированные ставки земельного налога, % | Сумма налога, сом/га |       |      |
|--|----------------------|-------|------|
|  | 0,01                 | 0,1   | 1,0  |
| Нижняя зона  |                      |       |      |
| Кочкор   | 39,02                | 390,2 | 3902 |
| Ак-Кыя   | 27,30                | 273,0 | 2730 |
| Кош-Дөбө   | 25,51                | 255,1 | 2551 |
| Семизбел   | 23,78                | 237,8 | 2378 |
| Көк-Жар  | 20,72                | 207,2 | 2072 |
| Верхняя зона   |                      |       |      |
| Кум-Дөбө   | 22,35                | 223,5 | 2235 |
| Чолпон   | 14,19                | 141,9 | 1419 |
| Карасуу  | 7,02                 | 70,2  | 702  |
| Талаа-Булак  | 5,90                 | 59,0  | 590  |

Кочкорском айылном аймаке (в 3,44 раза) и в айылном аймаке Кош-Дөбө (в 3,18 раза). Соответственно в этих айылных аймаках орошаемые земли пользуются спросом.

Исследование показало, что наименьший спрос на орошаемые земли наблюдается в айылном аймаке Талаа-Булак (рост стоимости составлял 9,7%).

В результате полевых и лабораторных исследований Республиканской почвенно-агрохимической станцией Государственного предприятия по землеустройству «Кыргызгипрозем» при Государственном

агентстве по земельным ресурсам, кадастру, геодезии и картографии при Кабинете Министров Кыргызской Республики был определен балл бонитета почв по почвенным контурам Кочкорского района. Основными типами и подтипами почвы предгорных равнин, формирующимися на территории сельскохозяйственной зоны айыл аймаков Кочкорского района являются:

- горно-долинные светло-бурые;
- горно-долинные лугово-светло-бурые;
- горно-долинные светло-каштановые;

- горно-долинные лугово-светло-каштановые.

Интразональные почвы: лугово-болотные.

Средневзвешенное значение почвы в верхней зоне составил 42,76 баллов бонитета с учетом корректировки. В нижней зоне это значение составило 47,21 баллов бонитета (таблица 3.).

Сравнивая полученные данные исследования можно увидеть, что имеется некоторая положительная корреляционная связь между качеством почв (таблица 3 и стоимостью орошаемых земель (рис. 1).

В верхней зоне цена на орошаемые пашни за последние шесть лет (2015-2020 гг.) практически не изменилась, тогда как в верхней зоне динамика ее роста более заметна (рис. 1). В период 2020-2022 гг. как в верхней, так и нижней зонах цены на орошаемые земли заметно выросли. Такая тенденция продолжалась в нижней зоне в 2022-2023 годы, а в верхней зоне наблюдается стагнация. По-видимому, такая тенденция изменения цен на орошаемые земли в верхней зоне связано с необходимостью вложения большого объема инвестиции для улучшения качества почв и получения урожая.

Как известно, население играет ключевую роль в обеспечении экономического роста. Соответственно темп роста или спада населения влияет на экономические показатели, в том числе на стоимость недвижимого имущества [Сукенгбаев А.С., 2022].

В данном исследовании показана взаимосвязь плотности населения (таблица 4) и стоимости орошаемых земель в нижней (рис. 2) и верхней (рис. 3) зонах Кочкорского района.

В нижней зоне четко прослеживается зависимость стоимости орошаемых земель от плотности населения. Чем плотнее население, тем ценнее земли (рис. 2). Такая зависимость менее выражена для верхней зоны района. По-видимому, несмотря на более плотную населенность данного региона, на стоимость орошаемых земель

больше влияет качество почвы. Как видно из таблицы 3 в этих населенных пунктах орошаемые земли имеют более низкое значение балла бонитета почв.

Наибольший интерес представляет сумма земельного налога на сельскохозяйственные угодья. Расчет показал, что по Кочкорскому району в 2023 году сумма налога на орошаемые земли составляла 222,31 сомов /га. Также была рассчитана предполагаемая сумма налога на орошаемые земли исходя из фиксированной ставки 0,01% от стоимости купли-продажи по айыл аймакам Кочкорского района (таблица 5).

#### 4. Дискуссия

Результаты исследования еще раз доказали, что существует взаимосвязь плотности населения и стоимости орошаемых земель. Такая тенденция была обнаружена в ранее проведенных работах Базарбаева И.Д. В отличие от данных в работах Базарбаева И.Д, такая зависимость менее выражена для верхней зоны Кочкорского района, связанная с качеством почвы и местоположением недвижимого имущества.

Сопоставление исходных данных по качеству почв и стоимости земель сельскохозяйственного назначения по сделкам купли-продажи сравнительным методом позволяет в дальнейшем использовать их при оценке эффективности земель. Без эффективного использования орошаемых земель обеспечить продовольственную безопасность республики затруднительно.

Следует отметить, что данный метод исследования также позволит сэкономить время и затраты на проведение земельно-оценочных работ, упрощая процесс оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Возможное использование результатов данного исследования для установления базовых ставок налогообложения сельскохозяйственных земель, при купле-продаже и аренде земель, а также при установлении стартовой стоимости земель

при аукционах и конкурсах указывает на его практическую значимость.

Таким образом, оценка почв и земель всегда остается в числе важнейших теоретических и практических задач в сельскохозяйственном секторе.

### 5. Выводы

Более ценными землями сельскохозяйственного назначения являются орошаемые земли в нижней зоне Кочкорского района, где качество почв выше. В нижней зоне района как качество почвы, так и плотность населения заметно влияют на стоимость орошаемых земель.

В верхней зоне района на стоимость орошаемых земель в большей степени влияет качество почвы, нежели плотность населения.

Средневзвешенная стоимость 1 га орошаемой пашни в нижней зоне выше в 1,7 раза, чем в верхней зоне.

В данной работе также было исследовано сравнение суммы земельного налога, рассчитанная на основе базовой ставки для сельскохозяйственных угодий 215 сом/кв.м [6] и фиксированной ставки 0,01 процентов, 0,1%, 1,0% от стоимости купли-продажи орошаемых земель айылных аймаков Кочкорского района.

Исследование показало, что в нижней зоне средневзвешенная сумма налога при предполагаемой ставке 1,0% составила 2727 сом/га, а в верхней – 1237 сом/га. Полученная средневзвешенная сумма земельного налога от стоимости купли-продажи по айыл аймакам Кочкорского района (2064 сом/га) на порядок превышает сумму налога на орошаемые земли,

рассчитанную по фиксированной ставке 0,01% (в 2023 году по Кочкорскому району размер земельного налога на орошаемые земли составил 222,31 сом/га).

### 6. Использованная литература

1. Суkenбаев А.С., Базарбаева И.Д. Стоимость в обмене земельных участков сельскохозяйственного назначения по Чуйской области. - Вестник КНАУ им. К.И. Скрябина. - 2020. - №1 (52). - С. 79-81.

2. Батыкова А.Ж., Базарбаева И.Д., Жумашова С.Д. и др. Оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения Чуйской области. - Вестник КНАУ им. К.И. Скрябина. - 2020. - №1 (52). - С. 85-88.

3. Батыкова А.Ж., Базарбаева И.Д., Бактыбек к. К., Жумашова С.Д., Суkenбаев А.С. Земельный участок сельскохозяйственного назначения как объект гражданских правоотношений. - Вестник КНАУ им. К.И. Скрябина. - 2020. - №1 (52). - С. 89-92.

4. Суkenбаев А.С., Базарбаева И.Д., Маматаева Т. Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в Узгенском районе Ошской области. - Вестник КНАУ им. К.И. Скрябина. - 2022. - №2 (61). - С. 209-212.

5. Суkenбаев А.С., Базарбаева И.Д., М. Б. Табалдиев. Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московском районе Чуйской области. - Вестник КНАУ им. К.И. Скрябина. - 2022. - №4 (63). - С. 277-282.

6. Налоговый кодекс Кыргызской Республики от 18 января 2022 года №3. – С. 266.