

На правах рукописи

Беристенов Айдарбек Тайнигазынович



Совершенствование методики определения кадастровой стоимости
земель сельскохозяйственного назначения
Республики Казахстан

1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата
технических наук

Новосибирск – 2026

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» (СГУГиТ).

Научный руководитель – доктор технических наук, профессор
Дубровский Алексей Викторович.

Официальные оппоненты:

Черных Елена Германовна, доктор технических наук, доцент, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский индустриальный университет», профессор кафедры геодезии и кадастровой деятельности.

Баранова Дарья Владимировна, кандидат технических наук, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет», доцент кафедры землеустройства.

Ведущая организация – федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Омский государственный аграрный университет имени П. А. Столыпина» (г. Омск).

Защита диссертации состоится 10 ноября 2026 г. в 12-00 на заседании диссертационного совета 24.2.402.02 при ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» по адресу 630108, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, ауд. 402.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет геосистем и технологий»:
<https://sgugit.ru/science-and-innovations/dissertation-councils/dissertations/beristenov-aydarbek-taynigazynovich/>

Автореферат разослан 28 сентября 2026 г.

И. о. ученого секретаря
диссертационного совета



Алтынцев Максим Александрович

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 26.08.2026.

Формат 60 × 84 1/16. Печ. л. 1,0. Тираж 100 экз. Заказ 149.

Отпечатано в издательско-полиграфическом центре СГУГиТ
630108, Новосибирск, Плеханова, 8.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Актуальность научного исследования по совершенствованию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан обусловлена рядом ключевых факторов, определяющих социально-экономическое развитие страны и необходимость эффективного управления ее земельными ресурсами.

Во-первых, эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения напрямую связано с их справедливой и объективной кадастровой оценкой, что, в свою очередь, влияет на размер земельного налога, инвестиционную привлекательность агропромышленной отрасли и рациональное землепользование.

Во-вторых, существующая система кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан требует модернизации, поскольку действующие нормативные акты и методические подходы не всегда отражают реальную кадастровую стоимость земли, не учитывают современные тенденции в сельском хозяйстве, уровень инфляции в государстве и не обеспечивают прозрачность и справедливость оценки.

В-третьих, в условиях неразвитого земельного рынка разработка научно-обоснованных рекомендаций по совершенствованию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан позволит повысить эффективность управления земельными ресурсами, стимулировать развитие сельского хозяйства и обеспечить устойчивое развитие как сельских территорий, так и государства в целом.

Степень разработанности темы. Теоретические основы формирования кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая земельные ресурсы, были заложены в трудах таких ученых, как Варламов А. А., Грибовский С. В., Ефимова Г. А., Лейфер Л. А., Махт В. А., Носов С. И., Оглезнев А. К., Руди В. А., Сапожников П. М., Севостьянов А. В., Сизов А. П., Козина М. В.

и многих других. Исследованию и совершенствованию методологических подходов к кадастровой оценке земельных участков посвящены работы Басовой И. А., Быковой Е. Н., Гальченко С. А., Гарманова В. В., Гилевой Л. Н., Карпика А. П., Комарова С. И., Комиссарова А. В., Коростелева С. П., Лепихиной О. Ю., Мельничука А. Ю., Москвина В. Н., Павловой В. А., Пылаевой А. В., Шаповалова Д. А. и др.

Разработке и внедрению технологий автоматизации кадастровой оценки объектов недвижимости уделяют внимание такие исследователи, как Антропов Д. В., Дубровский А. В., Жданова Р. В., Зорин А. В., Комаров С. И., Лосева Е. Н. и др.

Проблематика кадастровой оценки земельных ресурсов также рассматривается в отечественных исследованиях. В частности, следует отметить научные труды Касенова М. К. и Дюсенбекова З. Д. «Совершенствование земельных отношений в условиях реформы».

Цель диссертационного исследования заключается в усовершенствовании методики определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, основанной на учете особенностей земель и актуальных показателей инфляции в государстве.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие *задачи*:

- выполнить аналитический обзор законодательной и нормативно-правовой базы, регулирующей кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан;
- проанализировать существующие методики оценки стоимости сельскохозяйственных земель, выявить их недостатки и ограничения;
- разработать формализованную шкалу градации балла бонитета как количественного параметра, интегрируемого в алгоритм расчета кадастровой стоимости земельных участков, с соответствующей системой поправочных коэффициентов;
- разработать систему расчетных коэффициентов, интегрируемых в математическую модель определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного

назначения, обеспечивающую учет пространственных, почвенных и экономических факторов;

– разработать алгоритмическую модель корректировки поправочных коэффициентов на основе расширенного набора характеристик земельных участков, включая показатели балла бонитета и инфляционные параметры, с использованием структурированных данных государственного земельного кадастра;

– реализовать и апробировать разработанную алгоритмическую модель в условиях конкретных территорий Республики Казахстан с применением цифровых и геоинформационных технологий, а также выполнить оценку точности, устойчивости и воспроизводимости полученных результатов.

Объект и предмет исследования.

Объектом исследования является методика корректировки действующих поправочных коэффициентов определения кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Казахстан.

Предметом исследования являются алгоритмы оценочных моделей, учитывающие качественные характеристики земель сельскохозяйственного назначения и экономические показатели уровня инфляции в Республике Казахстан.

Научная новизна результатов исследования:

– разработаны новые алгоритмы оценочных моделей расчёта кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с использованием шкалы градации балла бонитета и коэффициента инфляции, в условиях неразвитого земельного рынка приоритетной категории земель на территории Республики Казахстан;

– разработана методика корректировки действующих поправочных коэффициентов для расчёта базовой ставки платы (нормативной цены) за земельные участки сельскохозяйственного назначения на территории Республики Казахстан.

Теоретическая и практическая значимость работы.

Теоретическая значимость работы заключается в развитии формализованных подходов к моделированию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан за счёт разработки и внедрения алгоритмической модели расчёта кадастровой стоимости.

Предложенная модель основана на интеграции системы поправочных коэффициентов в структуру расчетного алгоритма, включая параметры, учитывающие уровень инфляции и количественную оценку качества земель по шкале балла бонитета.

Практическая значимость исследования заключается в повышении объективности и точности оценки, стабилизации земельно-имущественных отношений, улучшении инвестиционного климата и совершенствовании нормативно-правовой базы в сфере землепользования. Предложенная формула расчёта кадастровой стоимости, обеспечивающая её увеличение в среднем в три раза, открывает возможности для расширения доступа к кредитным ресурсам, реформирования налогообложения и стимулирования рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, как одного из основных природных богатств Республики Казахстан. Даны предложения по внесению изменений в Земельный Кодекс Республики Казахстан (статья 11. Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки).

Методология и методы исследования.

В основу методологии положены базовые положения кадастровой оценки земель, требования нормативно-правовых актов в области землеустройства и земельно-имущественных отношений, а также принципы системного анализа и моделирования.

В ходе исследования применялись следующие методы:

– методы системного анализа и декомпозиции предметной области для формализации структуры данных и параметров, используемых при кадастровой оценке земель;

- методы алгоритмизации и разработки вычислительных процедур, обеспечивающие реализацию расчетной модели кадастровой оценки;
- методы статистической обработки и анализа данных для выявления закономерностей изменения базовой стоимости земель и обоснования параметров модели;
- методы бонитировки земель, используемые в качестве входных параметров алгоритмической модели;
- использование информационных ресурсов автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра Республики Казахстан;
- методы верификации и апробации моделей, направленные на оценку точности, устойчивости и воспроизводимости результатов расчётов кадастровой стоимости.

Положения, выносимые на защиту:

1 Существующие теоретико-методические положения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, дополнены алгоритмами оценочных моделей расчёта кадастровой стоимости с использованием новых характеристик земельных участков – шкалы градации балла бонитета и коэффициента инфляции, в условиях неразвитого земельного рынка, позволяют обеспечить научное обоснование определения кадастровой стоимости земель приоритетной категории на территории Республики Казахстан.

2 Разработанная методика корректировки действующих поправочных коэффициентов, применяемых при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, в том числе с учётом уровня инфляции национальной валюты и шкалы градации балла бонитета, позволяет выполнить корректировку расчёта базовой ставки платы (нормативной цены) за земельные участки для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных земель на территории Республики Казахстан.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Диссертация соответствует следующим областям исследования: 2 – Научно-

методологическое и информационное обеспечение оценки объектов недвижимости и территориальных систем, в том числе кадастровой, индивидуальной, экологической, экономической, качественной оценки; 8 – Научные основы сравнительной качественной характеристики почв (бонитировки почв) паспорта специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Степень достоверности и апробация результатов исследования. Разработанный метод кадастровой оценки на основе математической статистики, экономико-математического анализа, расчетно-конструктивного, графического, экспертно-аналитического метода прошел государственную регистрацию в Республиканском государственном предприятии «Национальный институт интеллектуальной собственности» Министерства Юстиции Республики Казахстан.

Представленные в диссертации результаты исследования апробированы в качестве докладов на ежегодных конференциях, форумах, выставках: международной конференции Трансграничное сотрудничество России и стран СНГ в рамках Международной выставки и научного конгресса «Интерэкспо ГЕО-Сибирь», г. Новосибирск, 2022, 2024, 2025 гг.; Международной конференции «Применение геопространственных технологий для решения задач агропромышленного комплекса», в рамках VI Новосибирского агропродовольственного форума, 2023 г.; Национальной научно-практической конференции «Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения», 2022, 2023 г.

Результаты исследования апробированы и внедрены в деятельность государственных учреждений Республики Казахстан: Управления земельных отношений Восточно-Казахстанской области; отделов земельных отношений Катон-Карагайского, Улкен Нарын, Маркаколского района, Восточно-Казахстанской области»; Филиала РГП на праве хозяйственного ведения «ГИПРОзем» по городу Астана, отдела регистрации и земельному кадастру Целиноградского района, филиала НАО ГК «Правительство для граждан» по Акмолинской области.

Публикации по теме диссертации. Основные положения и результаты исследований представлены в 13 научных публикациях, их них 4 – в изданиях, входящих в перечень российских рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, 1 статья, опубликованная в издании, входящем в международные реферативные базы данных Scopus.

Структура диссертации. Общий объем диссертации составляет 155 страниц машинописного текста. Диссертация состоит из введения, 4 разделов, заключения, списка литературы, включающего 121 наименование, содержит 24 таблицы, 12 рисунков, 2 приложения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обоснована актуальность темы работы, сформулирована цель, задачи и научная новизна, раскрыты теоретическая и практическая значимость исследования и изложены основные положения, выносимые на защиту.

Действующие методы технической инвентаризации и кадастровой оценки не позволяют интегрировать объективные показатели плодородия в кадастровые модели расчета стоимости, что приводит к системной недооценке земельных участков сельскохозяйственного назначения как технически сложных природно-антропогенных объектов. В результате несовершенства системы кадастровой оценки фиксируется низкая инвестиционная привлекательность аграрного сектора, неразвитость ипотечного кредитования под залог земли, недоимки в бюджетную систему государства, недостаточная конкурентоспособность казахстанского агропромышленного комплекса в условиях неразвитого земельного рынка.

В первом разделе выполнен анализ нормативно-правового и методического обеспечения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан и Российской Федерации. Рассмотрены научные исследования в области кадастровой оценки и выявлены недостатки действующей методики определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Установлено, что существующая система оценки недостаточно учитывает качественные характеристики земель, влияющие на их стоимость, что обуславливает необходимость совершенствования методики кадастровой оценки.

Во втором разделе проведен анализ действующего порядка расчета базовых ставок кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в Республике Казахстан. Установлено отсутствие учета инфляционных процессов и показателей качества почв, выраженных через балл бонитета, что снижает объективность кадастровой оценки.

В третьем разделе разработан алгоритм расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом балла бонитета и коэффициента инфляции. Предложены варианты шкалы градации балла бонитета с соответствующими поправочными коэффициентами, обеспечивающими более объективное определение кадастровой стоимости земель и повышение точности кадастровой оценки.

Таблица 1 – Расчет поправочных коэффициентов с учетом инфляции к базовым ставкам платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей по Восточно-Казахстанской области (тысяча тенге)

Область, тип почвы		Базовая ставка, (тыс. тг)	2003 г.	2018 г.	2024 г.
			К _{инф} 1,0	К _{инф} 2,22	К _{инф} 3,13
ВКО	Пашня неорошаемая	59,5	59,5	132,1	186,24
	Пашня орошаемая	68,4	68,4	151,9	214,1
	Сенокосы	18,2	18,2	40,4	57
	Пастбища	13,5	13,5	30	42,3

На рисунке 1 показаны границы зон с различным уровнем плодородия на территории Республики Казахстан. Выделено три зоны (зона высокого плодородия, зона среднего плодородия, зона низкого плодородия), с использованием этих данных разработана шкала балла бонитета почв.

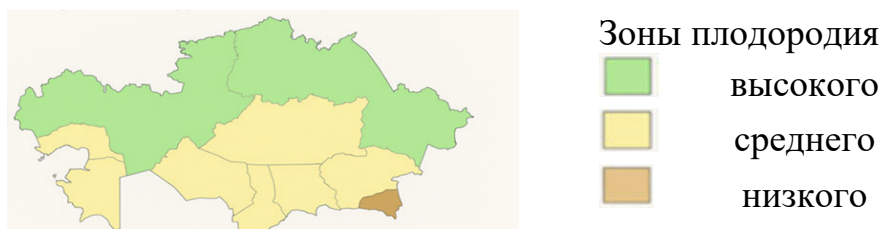


Рисунок 1 – Карта зоны Республики Казахстан с различным уровнем плодородия почв

При разработке поправочного коэффициента, учитывающего балл бонитета, предложено выделить четыре интервала по показателю балла бонитета (до 25, 26–50, 51–75, 76–100). Разделение на четыре уровня делает методику удобной для практического использования государственными органами и землепользователями (вариант 1), рисунок 2.

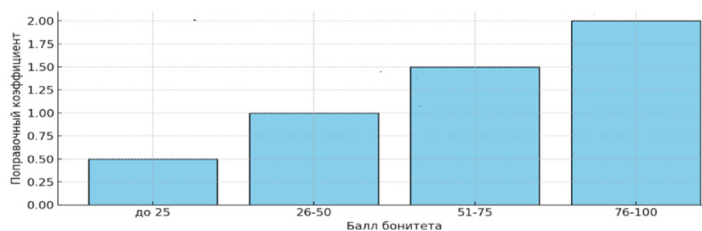


Рисунок 2 – Упрощенная шкала градации балла бонитета с проектными поправочными коэффициентами (вариант 1)

При увеличении балла бонитета вдвое коэффициент также вырастет в два раза (от 0,5 до 2,0), что отражает прямую зависимость качества земли от её кадастровой стоимости, таблица 2. Данный вариант позволяет гибко корректировать налоговую нагрузку и арендные платежи в зависимости от качества почв, стимулируя рациональное использование земель.

Таблица 2 – Разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом (вариант 1)

№	Балл бонитета	Коэффициент	№	Балл бонитета	Коэффициент
1	До 25	0,5	3	51-75	1,5
2	26-50	1,0	4	76-100	2,0

Преимущество предлагаемых поправочных коэффициентов отображает зависимость кадастровой стоимости от содержания балла бонитета в составе почвы. Ранее в кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения учитывался только тип почвы, который не показывал содержание балла бонитета почвы.

В варианте 2 предлагается разработанная шкала с интервалами 5–10 баллов, что позволяет максимально корректно учитывать разнообразие качества сельскохозяйственных земель. Небольшие различия в плодородии (например, балл 25 и балл 35) отражаются в коэффициентах (0,8 и 1,0), что исключает усреднение, рисунок 3.

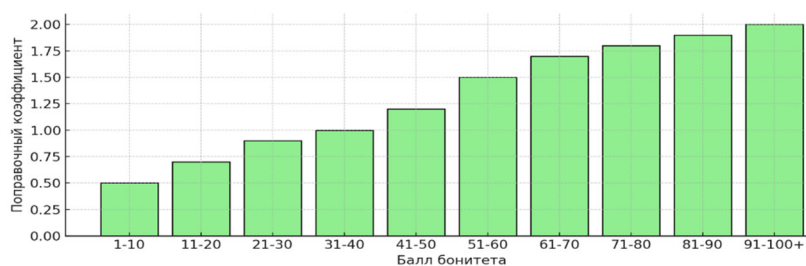


Рисунок 3 – Детализированная шкала градации балла бонитета с проектными поправочными коэффициентами (вариант 2)

Предложенный подход позволяет более точно распределять налоговую нагрузку и арендные платежи: лучшие земли дают больший доход и должны облагаться более высокой ставкой. Рассмотренный метод подходит для автоматизированных систем кадастровой оценки (ГИС и цифровые модели почв), где возможно оперировать малыми интервалами изменения параметров. Землепользователи заинтересованы повышать качество земель (мелиорация, удобрения), чтобы перейти в более высокий диапазон бонитета и увеличить доходность. Чем выше детальность шкалы, тем точнее кадастровая стоимость соответствует рыночной цене земельных участков. В таблице 3 представлена разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом (вариант 2).

Таблица 3 – Разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом (вариант 2)

№	Балл бонитета	Поправочные коэффициент	№	Балл бонитета	Поправочные коэффициент
1	1-10	0,5	9	46-50	1,3
2	11-15	0,6	10	51-55	1,4
3	16-20	0,7	11	56-60	1,5
4	21-25	0,8	12	61-65	1,6
5	26-30	0,9	13	66-70	1,7
6	31-35	1,0	14	71-80	1,8
7	36-40	1,1	15	81-90	1,9
8	41-45	1,2	16	91–100 и выше	2,0

В четвертом разделе разработан алгоритм расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с использованием коэффициентов инфляции и балла бонитета. Апробация методики на примере крестьянского хозяйства «Горизонт» Восточно-Казахстанской области подтвердила ее эффективность и возможность практического применения для повышения объективности кадастровой оценки земель в Республике Казахстан.

Таблица 4 – Поправочные коэффициенты инфляции в среднем за 2003–2024 годы (Народный Банк Республики Казахстан)

Показатели/ годы	2003 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Доллар США к тенге	155,6	181,47	275,54	342,16	326,0	344,71	382,75	412,95	426,03	460,48	456,31	485,71
Поправочные коэффициенты	1,0	1,17	1,77	2,21	2,10	2,22	2,47	2,66	2,75	2,97	2,94	3,13

Анализ показал, что действующая методика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, разработанная в 2003 г. после введения частной собственности на землю в Республике Казахстан, базируется на статичных расчетных параметрах и не учитывает изменения внешнеэкономических условий. В результате базовая стоимость земель длительное время не актуализируется, что

приводит к существенному расхождению между кадастровой и рыночной стоимостью земельных участков.

Поправочные коэффициенты основываются на общепринятых характеристиках, приведенных в таблицах 5, 6, 7.

Таблица 5 – Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки (пашня)

Кс – мелиоративное состояние земель	Ку – уклон поверхности	Км – местоположение по отношению к хозяйственному центру	Ку – удаленность земельного участка от центров обслуживания
Хорошее – 1,2	До 1 градуса – 1	До 5 – 1,2	До 20 – 1,4, 1,1, 0,7
Удовлетворительное – 0,9	От 1 до 3 градусов – 0,98	От 5 до 10 – 1,0	21 – 40 – 1,2, 0,9, 0,6
Неудовлетворительное – 0,6	От 3 до 5 градусов – 0,96	От 10 до 20 – 0,9	41–60 – 1,0, 0,7, 0,5
	От 5 до 7 градусов – 0,93	От 20 до 30 – 0,8	61 – 80 – 0,8 – 0,5
	Более 7 градусов – 0,86	Свыше 30 – 0,7	81 – 100 – 0,6
			Свыше 100 – 0,5

Таблица 6 – Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки (сенокосы)

Кс – мелиоративное состояние земель	Ку – уклон поверхности	Км – местоположение по отношению к хозяйственному центру	Ку – удаленность земельного участка от центров обслуживания
Коренного улучшения; с подсевом многолетних трав – 1,2	До 3 градуса – 1	До 12 – 1,0	До 20 – 1,4, 1,1, 0,7
Поверхностного улучшения без изменения видового состава растительного покрова - 1,1	От 1 до 6 градусов – 0,95	От 13 до 20 – 0,8	21–40 – 1,2, 0,9, 0,6
Удовлетворительное – 0,9	От 6 до 10 градусов – 0,9	Свыше 20 – 0,6	41–60 – 1,0, 0,7, 0,5
Неудовлетворительное – 0,7	От 10 до 20 градусов – 0,85		61 – 80 – 0,8 – 0,5
	Более 20 градусов – 0,5		81 – 100 – 0,6
			Свыше 100 – 0,5

Таблица 7 – Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки (пастбище)

Кс – мелиоративное состояние земель	Ку – уклон поверхности	Км – местоположение по отношению к хозяйственному центру	Ку – удаленность земельного участка от центров обслуживания	Ко – водообеспеченность
Хорошее (земельный участок незасоренный, незакустаренный (непоедаемыми кустарниками) – 1,2	До 3 градуса – 1	До 5 – 1,2	До 20 – 1,4, 1,1, 0,7	Обводненные – 1,2
Удовлетворительное (земельный участок засоренный, закустаренный (непоедаемыми кустарниками) – 0,9	От 1 до 6 градусов – 0,95	От 5 до 10 – 1,0	21–40 – 1,2, 0,9, 0,6	Необводненные – 0,8
Неудовлетворительное (земельный участок засоренный, закустаренный (непоедаемыми кустарниками) – 0,6	От 6 до 10 градусов – 0,9	От 10 до 20 – 0,9	41–60 – 1,0, 0,7, 0,5	
	От 10 до 20 градусов – 0,85	От 20 до 30 – 0,7	61 – 80 – 0,8 – 0,5	

В связи с этим предложена усовершенствованная формула расчета поправочного коэффициента:

$$K_{\text{пр}} = K_{\text{с}} \cdot K_{\text{у}} \cdot K_{\text{о}} \cdot K_{\text{м}} \cdot K_{\text{с}} \cdot K_{\text{б}}, \quad (1)$$

где $K_{\text{пр}}$ – поправочный коэффициент;

$K_{\text{с}}$ – качественное состояние земель;

$K_{\text{у}}$ – уклон поверхности земли в градусах;

$K_{\text{о}}$ – обводнение земельного участка;

$K_{\text{м}}$ – расстояние расположения земельного участка относительно хозяйственного центра;

$K_{\text{с}}$ – удаленность земельного участка от центров обслуживания, зависит от качества дорог;

$K_{\text{б}}$ – коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от балла бонитета.

Таким образом, проектная формула отличается от действующей за счет двух ключевых новаций:

- учет инфляционного коэффициента, что позволяет поддерживать кадастровую стоимость на актуальном уровне в соответствии с динамикой экономики;
- учет качественных характеристик почв (балла бонитета), что обеспечивает справедливое распределение стоимости в зависимости от плодородия земель.

В таблице 8 представлен расчет определения кадастровой стоимости земельных участков. Апробация предложенной методики проведена на примере земельного участка крестьянского хозяйства «Горизонт» Шемонаихинского района Восточно-Казахстанской области (кадастровый номер 05-080-017-164). Общая площадь участка составляет 590 га, в том числе пашня – 217 га, сенокосы – 144 га, пастбища – 229 га. Почвы участка представлены выщелоченными и обыкновенными чернозёмами различной степени смывости, луговыми чернозёмными и лугово-болотными почвами, рисунок 4. Расчет итогового поправочного коэффициента представлен в таблице 9.

Таблица 8 – Расчет кадастровой стоимости земельного участка КХ «Горизонт»

[illegible]

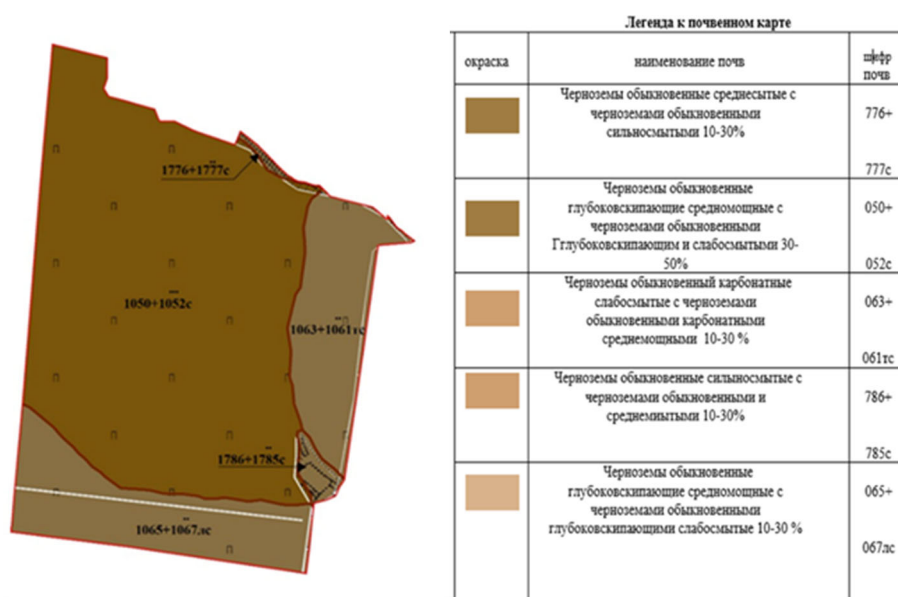


Рисунок 4 – Почвенная карта КХ «Горизонт»

Таблица 9 – Расчет итогового поправочного коэффициента к базовым ставкам платы за землю

Наименование с/х угодий, тип, подтип почв	Площадь, га	К _Б , балл бонитета-25	К _с	К _у	К _о	К _м	К _с	К _п р	Базовая ставка платы за землю, тенге* К _{инф} -3,13	Оценочная стоимость, тенге
Пашня, черноземы выщелоченные, обыкновенные	217,0	0,8	0,9	0,9 7	-	1,2	0,8 4	0,7	186 235	28 289 096
Сенокос, черноземы выщелоченные, обыкновенные	144,0	0,8	1,2	0,9 5	-	1,2	0,8 4	0,9 2	56 966	7 546 856
Пастбище, черноземы выщелоченные, обыкновенные	229,0	0,8	0,91	1,0	1,2	1,2	0,8 4	0,8 8	42 255	8 515 228
Итого:	590,0									44 351 180

Апробация методики на примере КХ «Горизонт» показала, что кадастровая стоимость земельного участка, рассчитанная по разработанной методике, существенно превышает значение, полученное по действующей системе оценки.

Усовершенствованная методика позволяет учитывать качественные

характеристики почв (балл бонитета) и коэффициент инфляции, обеспечивая более объективное определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В таблице 10 представлен сравнительный анализ алгоритмов расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по действующей и усовершенствованной методикам.

Таблица 10 – Сравнительный анализ алгоритмов расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан (существующая / проектная)

Существующий метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения	Проектный метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения
$K_{ст} = S_{пл} \cdot B_{ст} \cdot K_{пр}$	$K_{ст} = S_{пл} \cdot B_{ст}(H_{ст.} \cdot K_{инф.}) \cdot K_{пр}(K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s \cdot K_b)$
K _{ст.} – кадастровой стоимости (тенге)	K _{ст.} – кадастровой стоимости (тенге)
S _{пл.} – площадь земельного участка (га)	S _{пл.} – площадь земельного участка (га)
B _{ст.} – базовая стоимость земельного участка (тенге).	B _{ст.} – базовая стоимость земельного участка (тенге).
	B _{ст.} = H _{ст.} · K _{инф.}
	H _{ст} – нормативная стоимость (тенге).
	K _{инф.} – коэффициент инфляции
K _{пр.} – поправочный коэффициент	K _{пр.} – поправочный коэффициент
Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле: $K_{пр.} = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s$,	Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле: $K_{пр.} = K_c * K_y * K_o * K_m * K_s * K_b$
Качественное состояние земель – коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от качественного состояния участка (K _с)	Качественное состояние земель – коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от качественного состояния участка (K _с)
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (K _у)	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (K _у)
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K _о)	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K _о)
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от местоположения участка по отношению к хозяйственному центру (K _м)	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от местоположения участка по отношению к хозяйственному центру (K _м)
-	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от балла бонитета (K _б)

Расчеты показали, что кадастровая стоимость земельных участков, определенная по разработанной методике, превышает значения, полученные по действующей системе оценки, и в большей степени соответствует их рыночной стоимости. Это расширяет возможности использования земельных участков в качестве объекта залога и способствует развитию земельно-имущественных отношений.

Сравнительный анализ подтвердил преимущества предложенной методики, обеспечивающей более объективную и достоверную оценку земель сельскохозяйственного назначения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате диссертационного исследования достигнута цель: усовершенствована методика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в условиях, когда есть частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения, но не происходят сделки купли-продажи с землей (неразвитый земельный рынок). Разработана модель оценки и предложены технологические решения, обеспечивающие достоверность расчётов в соответствии с нормативными актами и приближение кадастровой стоимости земли к рыночной.

В результате решения поставленных задач получены следующие основные научные и практические результаты:

- выполнен аналитический обзор законодательной и нормативно-правовой базы, регламентирующей работы по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, на основании которого поставлены цели и задачи для выполнения исследований в диссертационной работе;
- выполнен анализ существующих методов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, выявивший недостаточную формализацию оценочных процедур;

- установлено техническое противоречие между агротехническими характеристиками земель и их цифровым представлением в системе государственного земельного кадастра Республики Казахстан;
- предложен подход к его разрешению на основе формализации агротехнических параметров и их интеграции в алгоритмическую модель кадастровой оценки;
- обоснована необходимость совершенствования нормативной базы с целью обеспечения корректного использования формализованных параметров в кадастровых расчётах;
- разработана шкала градации балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом для расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан, которая позволила объективно дифференцировать стоимость участков в зависимости от их природного плодородия и агроэкологических условий;
- разработанные поправочные коэффициенты к базовым ставкам стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан, учитывающие инфляцию национальной валюты, позволили выполнить актуализацию кадастровой оценки, обеспечивая её соответствие текущим экономическим условиям, сохраняя фискальное значение земельного налога;
- разработан алгоритм модели оценки, позволивший усовершенствовать методику определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан, основанный на критериях оценивания земель по предложенной шкале градации балла бонитета, который, в том числе, учитывает возможную инфляцию национальной валюты и позволяет приблизить результаты к рыночной стоимости;
- выполнена апробация усовершенствованной методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения КХ «Горизонт» Шемонаихинского района Восточно-Казахстанской области,

позволившая подтвердить адекватность выполненных разработок, в результате реализации которых кадастровая оценка становится более достоверной и социально-справедливой.

Результаты диссертационного исследования рекомендуется использовать филиалами некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» Республики Казахстан при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Перспективы дальнейших исследований по данной тематике заключаются в адаптации разработанной модели оценки для других категорий земель и в условиях меняющегося климата, а также в интеграции методики с геоинформационными системами и технологиями дистанционного зондирования для автоматизации сбора и актуализации исходных данных. Кроме того, представляет интерес разработка экономико-математических моделей, прогнозирующих динамику кадастровой стоимости в долгосрочной перспективе с учетом макроэкономических факторов и государственной аграрной политики.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ АВТОРОМ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1 Дубровский, А. В. Совершенствование поправочных коэффициентов как фактор влияния на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения / А. В. Дубровский, А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7. № 2. – С. 90–98. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_2_97.

2 Беристенов, А. Т. Совершенствование поправочных коэффициентов при определении кадастровой стоимости обводненных земельных участков сельскохозяйственного назначения / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7, № 8. – С. 53–62. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_8_488.

3 Беристенов, А. Т. Методическое и технологическое обеспечение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Московский экономический журнал. – 2023. – Т. 8, № 8. – С. 19–34. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_8_369.

4 Новый подход в расчете кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан // А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова, Н. И. Добротворская, А. В. Дубровский. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2025. – Т. 30, № 6. – С. 149–159. – DOI 10.33764/2411–1759-2025-30-6-149-159. (К 1)

5 Совершенствование методологии оценки кадастровой стоимости земельных участков в Республике Казахстан / А. Т. Беристенов, А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова, А. А. Пягай. – Текст : непосредственный // Устойчивое развитие горных территорий. – 2025. – Т. 17, № 1. – С. 183–194. – DOI 10.21177/1998–4502-2025-17-1-183-194. (К 1)

6 Беристенов, А. Т. Земельная реформа: проблемы регулирования земельных отношений / А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова. – Текст : непосредственный // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. Ч. 1. – С. 247– 249. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-247-249.

7 Беристенов, А. Т. Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан / А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова. – Текст : непосредственный // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения

: сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. Ч. 1. – С. 250–253 – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-250-253.

8 Беристенов, А. Т. Регулирования земельных отношений в Казахстане / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Вопросы устойчивого развития общества. – 2022. – № 4. – С. 94–97.

9 Беристенов, А. Т. Основные нововведения в земельный кодекс РК / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» – № 4/2022. – С. 1088–1094.

10 Беристенов, А. Т. Анализ и перспективы использования неиспользуемых сельскохозяйственных земель на территории Республики Казахстана / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Импортонезависимость и продовольственная безопасность: глобальные вызовы и стратегические тренды развития АПК в условиях трансформации международных экономических отношений. Материалы международной научно-практической конференции, посвящённой 105-летию со дня основания ФГБОУ ВО Омский ГАУ. Омский государственный аграрный университет имени П. А. Столыпина. Омск, 2023. – С. 528–533.

11 Беристенов, А. Т. Методы проведения мониторинга земель сельскохозяйственного назначения с использованием / А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова, Г. К. Казбеков. – Текст : непосредственный // Импортонезависимость и продовольственная безопасность: глобальные вызовы и стратегические тренды развития АПК в условиях трансформации международных экономических отношений. Материалы международной научно-практической конференции, посвящённой 105-летию со дня основания ФГБОУ ВО Омский ГАУ. Омский государственный аграрный университет имени П. А. Столыпина. Омск, 2023. – С. 521–527.

12 Беристенов, А. Т. Особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Сибирская деревня: 70 лет с начала освоения целинных и залежных земель в России. – Омск, 2024. – С. 337–341.

13 Беристенов, А. Т. Изучение эффективности применения разработанной шкалы баллов бонитета для земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан // А. Т. Беристенов, А. В. Дубровский. – Текст : непосредственный // Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 70-летию освоения целинных и залежных земель в России. – Омск, 2024. – С. 342–347.