

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский  
технический университет имени К. И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

Касимов Дамир Даулетович

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

Оценка кадастровой стоимости городских земельных участков в Алматинской области

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Алматы 2023

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

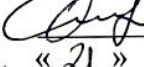
Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский  
технический университет имени К. И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

**ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ**

Зав. кафедрой МДиГ, PhD

 Э.О. Орынбасарова  
«21» 06 2023г.

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

На тему: «Оценка кадастровой стоимости городских земельных участков в Алматинской  
области»»

6B07304- Геопространственная цифровая инженерия(бакалавр)

Выполнил:

Касимов Д.Д.


Проверил:

Научный руководитель  
М.Т.Н



доцента Казахского  
национального университета

Турганалиев С.Р.  
2023 г.

 Шакиева Г.С..  
"20" "06" 2023 г.

Алматы 2023

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

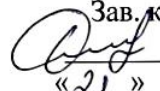
Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский  
технический университет имени К. И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

6B07304- Геопространственная цифровая инженерия

**УТВЕРЖДАЮ**

Зав. кафедрой МДиГ, PhD  
 Э.О. Орынбасарова  
«21» 06 2023г..

**ЗАДАНИЕ**

**на выполнение дипломного проекта**

Обучающемуся: Касимову Дамиру Даулетовичу.

Тема: Оценка кадастровой стоимости городских земельных участков в Алматинской области  
Утверждена приказом Университета №489 – П/Ө от «23» ноября 2022г.

Срок сдачи законченной работы: «23» июнь 2023г.

Исходные данные к дипломному проекту:

Перечень вопросов, которые будут рассмотрены в данной диссертации, включает в себя  
следующие пункты:

- а) Теоретические основы оценки земельных участков населённых пунктов;
- б) Факторы, влияющие на стоимость земельного участка;
- в) Определение кадастровой стоимости земельного участка;

Список графических материалов: презентация работы, которая будет представлена на  
слайдах с 12 по 26.

Рекомендуемая основная литература:





1. Установлении базовых ставок платы за земельные участки. Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года N 890.
2. Решение Алматинского областного маслихата от 31 июля 2019 года номером 51-259 и постановление акимата Алматинской области от 6 августа 2019 года номером 333. Зарегистрировано Департаментом юстиции Алматинской области 8 августа 2019 года номером 5219
3. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года номером 442-III. С изменениями и дополнениями по состоянию на 01.05.2023 г.

**ГРАФИК**  
подготовки дипломного проекта

Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов	Срок представления научному руководителю и консультантам	Примечание
Теоретические основы оценки земельных участков населённых пунктов.	С 14.02.2023 по 26.02.2023	—
Факторы, влияющие на стоимость земельного участка.	С 27.02.2023 по 15.03.2023	—
Определение кадастровой стоимости городских земельных участков в городе Алматы.	С 20.03.2023 по 05.04.2023	—

**Подписи**

консультантов и нормоконтролера на законченный дипломный проект с указанием относящихся к ним разделов проекта

Наименование разделов	Научный руководитель, консультанты, И.О.Ф. (уч. степень, звание)	Дата подписания	Подпись
Теоретические основы оценки земельных участков населённых пунктов.	М.т.н, Шакиева Г.С.	20.06.2023	
Факторы, влияющие на стоимость земельного участка.	М.т.н, Шакиева Г.С.	20.06.2023	
Определение кадастровой стоимости городских земельных участков в городе Алматы.	М.т.н, Шакиева Г.С.	20.06.2023	
Нормоконтролёр	М.т.н, Шакиева Г.С.	20.06.2023	

Научный руководитель  Шакиева Г.С.

Задание принял к исполнению студент  Касимов Д.Д.

Дата « 9 » 07 2023 г.

## **АНДАТПА**

Дипломдық жұмыс қалалық ортадағы жер учаскесінің кадастрлық құнын зерттеуге және бағалауға арналған. Жұмыстың негізгі мақсаты – қалалық жер учаскелерінің кадастрлық құнын бағалау әдістемесін әзірлеу және оны іс жүзінде қолдану.

Жұмыс кіріспеден, үш негізгі бөлімнен және қорытындыдан тұрады.

Бірінші бөлімде кадастрлық бағалаудың теориялық негіздері көрсетілген.

Екінші бөлімде қалалық жер учаскелерін бағалаудың қолданыстағы әдістері мен тәсілдері талданады, олардың құнына әсер ететін негізгі факторлар, мысалы, орналасуы, инфрақұрылымы, көліктің қолжетімділігі және т.б.

Үшінші бөлімде қалалық жер телімдерінің кадастрлық құнын бағалау әдістемесі әзірленіп, оны бірнеше учаскелерде тәжірибелік сынақтан өткізу жүргізіледі.

## **АННОТАЦИЯ**

Дипломная работа посвящена изучению и оценке кадастровой стоимости земельного участка в городских условиях. Основной целью работы является разработка методики оценки кадастровой стоимости городских земельных участков и ее практическое применение.

Работа состоит из введения, трех основных частей и заключения.

В первой части освещаются теоретические основы кадастровой оценки.

Во второй части анализируются существующие методы и подходы к оценке городских земельных участков, определяются основные факторы, влияющие на их стоимость, такие как местоположение, инфраструктура, транспортная доступность и др.

В третьей части разрабатывается методика оценки кадастровой стоимости городских земельных участков и проводится ее практическое тестирование на нескольких объектах.

## **ANNOTATION**

The thesis is devoted to the study and evaluation of the cadastral value of a land plot in an urban environment. The main purpose of the work is to develop a methodology for assessing the cadastral value of urban land plots and its practical application.

The work consists of an introduction, three main parts and a conclusion.

The first part highlights the theoretical foundations of cadastral valuation.

The second part analyzes the existing methods and approaches to the assessment of urban land plots, identifies the main factors affecting their value, such as location, infrastructure, transport accessibility, etc.

In the third part, a methodology for assessing the cadastral value of urban land plots is developed and its practical testing is carried out at several sites.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретические основы оценки земельных участков населённых пунктов	8
1.1 Оценка стоимости земельных участков	8
1.2 Понятие и значение кадастровой стоимости	8
1.3 Роль государственных органов в оценке кадастровой стоимости	9
1.4 Методы и способы определения кадастровой	10
2. Факторы, влияющие на стоимость земельного участка	14
3. Определение кадастровой стоимости городских земельных участков в городе Алматы	16
3.1 Методика определение кадастровой стоимости земель, населённых пункт	16
3.2 Методика рыночной оценки земельных участков населённых пунктов	18
3.3 Сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости земель населённых пунктов города Алматы	25
Заключение	29
Список использованной литературы	30

## ВВЕДЕНИЕ

В Казахстане существуют две формы оценки стоимости участков - кадастровая и рыночная. Рыночная стоимость определяется в зависимости от уровня спроса и предложения на рынке. Кадастровая стоимость определяется базовой ставкой за каждый квадратный метр земельного участка, а также различными поправочными коэффициентами, которые отражают условия использования земельного участка.

Для проведения оценки земли в соответствии с законодательством Республики Казахстан необходимо руководствоваться Земельным кодексом и Постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года номер 890. Эти документы регулируют установление базовых ставок оплаты передачи земельных участков в частную собственность, а также на права аренды и продажу земельных участков государством и государственными землепользователями. В Казахстане после перехода к рыночной экономике произошли кардинальные изменения во множестве сфер деятельности. Среди прочего, была введена политика платного использования земельных участков. В условиях рыночной экономики каждый участок, независимо от того, принадлежит ли он частному или находится в государственной собственности, имеет свою стоимость и рассматривается как объект недвижимости. Управление земельными ресурсами отмечает, что, несмотря на то, что городские земли занимают только 1% общей территории страны, они занимают более 70% населения, а также более 80% основных производственных, финансовых, бизнес-центров, корпоративных, национальных компаний и других объектов. В городах находятся основные социальные, производственные, информационные и управленческие связи, что делает городские земли особенно привлекательными для предпринимательской деятельности. В связи с этим спрос на городские земли значительно выше, что позволяет пользователям городских земель создавать благоприятные условия для своего бизнеса. Городские земли, как правильно отмечено, имеют большую ценность благодаря превосходным возможностям приносить дополнительный доход, их кадастровая оценка играет важную роль в этом процессе.

В соответствии с кадастровой системой, кадастровая стоимость имеет понятие рыночной стоимости земельного участка с учетом всех особенностей, включая его расположение, наличие коммуникаций, природные условия, инфраструктуру и другие факторы, влияющие на стоимость. Процесс кадастровой оценки подразумевает использование комплекса методов, моделей и стандартов, разработанных законодательством, а также актуальных данных и информации о рыночных условиях.

Важными принципами оценки участка является объективность, системность, актуальность и публичность. Объективность гарантирует независимость и нейтральность процесса оценки. Системность обеспечивает использование единых методов и подходов для сравнения результатов. Актуальность требует использования текущих данных и информации о

рыночных условиях. Публичность предполагает доступность результатов оценки и прозрачность процесса для всех заинтересованных сторон [1].



# **1 Теоретические основы оценки земельных участков населённых пунктов**

## **1.1 Оценка стоимости земельных участков**

При оценке земельных участков важно учитывать их особенности, которые отличают их от других объектов оценки. Ниже перечислены некоторые из них:

1. Земля — это природный ресурс, который не может быть легко размножен. Поэтому, когда определяется цена земельного участка, необходимо учитывать его уникальные природные характеристики.

2. Земельный участок может использоваться для различных целей, включая коммерческие, промышленные, сельскохозяйственные, жилищные и др. При оценке необходимо учитывать все возможные цели, для которых может быть использован участок.

3. Земельный фонд является основой формирования жизненного пространства и экологической безопасности общества. Принимая это во внимание, государство вводит правила и ограничения на использование земельных участков.

4. Значимость земельных участков для экономики страны может различаться в зависимости от региона и используемых почвенных ресурсов. Например, земля сельскохозяйственного назначения может быть более ценной в некоторых регионах, чем городская земля.

Направления оценки земельных участков могут варьироваться в зависимости от цели, на которую оценка проводится. Некоторые из них включают в себя определение рыночной стоимости земли, оценку земли под строительство, земель сельскохозяйственного назначения, дачных участков и городских районов, а также урегулирование в сфере землепользования.

## **1.2 Понятие и значение кадастровой стоимости**

Кадастровая земля, являющаяся основным средством производства в аграрном секторе, имеет ряд особенностей, которые необходимо учитывать при ее использовании. Сельское хозяйство неразрывно связано с использованием природных ресурсов и зависит от климатических условий, которые могут оказывать влияние на производственные процессы. В данной области возможны значительные отклонения качества земель, которые могут быть связаны с рядом факторов, таких как трудность определения плодородия почв, колебания в рельефе и конфигурации участков, а также изменчивость климатических условий, влияющих на урожайность сельскохозяйственных культур.

Как необходимый ресурс в экономике и жизнедеятельности, земля подвержена важной оценке, которая играет критическую роль в обеспечении стабильности и дальнейшего развития в экономических и социальных секторах. Оценка позволяет определить ресурсы, которые могут быть использованы в

сельском хозяйстве и других отраслях, а также обеспечивает эффективное использование земли в интересах всего общества. Важно учитывать особенности и качественные характеристики земли для ее правильной оценки, что позволяет определить ее рыночную стоимость и использовать ее с максимальной эффективностью.

Оценка стоимости земельных участков в Казахстане учитывает общие тенденции на рынке, а также специфические факторы конкретного региона или местоположения. Особую значимость имеет правильное использование земель в сельском хозяйстве, которое обеспечивает необходимые ресурсы для устойчивого развития этой сферы. В каждом регионе и городах действуют свои базовые тарифы, которые были утверждены Правительством номером 576, от 1996 года, 8 мая. Введением базовых ставок началось в 2002 году в Астане: 1 180 тенге/кв.м, а затем были установлены в других городах, таких как Атырау: 741 тенге/кв.м, Актобе: 800 тенге/кв.м, Актау: 1 436 тенге/кв.м, Шымкент: 1 230 тенге/кв.м, Караганда: 1660 тенге/кв.м и Алматы: 4800 тенге/кв.м [2].

Однако следует отметить, что кадастровая стоимость не всегда отражает их рыночную стоимость. Это может быть обусловлено различными факторами, включая изменение экономических условий, спрос на недвижимость, инфляцию и другие внешние факторы. В таких случаях может потребоваться проведение дополнительной рыночной оценки, чтобы точнее определить стоимость земельных участков.

### **1.3 Роль государственных органов в оценке кадастровой стоимости**

Государственные структуры играют важную функцию в процессе оценки стоимости кадастровых земельных участков. Они разрабатывают правильность, принципы и методы оценки, а также осуществляют обследование и управление процессом подтверждения стоимости кадастровой оценки. Некоторые из главных функций государственных органов в оценке кадастровой стоимости включают:

1. Постановка законодательной базы: государственные структуры земельных участков разрабатывают и предписывают правовые акты, регулирующие основы оценки кадастровой стоимости. Это включает в себя утверждение концепций, принципов, методов и процедур оценки.

2. Разработка техник и правил: государственные структуры разрабатывают техники и положения касательно оценки, которые устанавливают определенные процессы и шаги, необходимые для успешного выполнения кадастровой оценки стоимости. Эти техники и правила обеспечивают единообразие и надежность процедур оценки.

3. Нормативное регулирование: государственные структуры определяют нормы и стандарты, которые оценочные организации и оценщики должны следовать при проведении оценки кадастровой стоимости. Они определяют

требования к квалификации оценщиков, методам оценки, отчетности и подтверждению процесса оценки.

4. Контроль и обеспечение мониторинга: государственные структуры контролируют и обеспечивают мониторинг процессов оценки кадастровой стоимости для обеспечения соблюдения установленных норм и принципов. Они оценивают качество проводимых оценок и проверяют правомерность, а также реагируют на возможные нарушения и требования, связанные с оценочными организациями и оценщиками.

5. Предоставление информации: государственные структуры предоставляют доступ к информации о кадастровой стоимости земельных участков, включая данные о рыночных ценах и оценках. Это позволяет заинтересованным сторонам получать информацию, необходимую им для принятия решений о покупке.

#### **1.4 Методы и способы определения кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость определяется на основе базовой по следующим факторам:

- Площадь земельного участка.
- Местонахождения и окружающая среда.

Для определения кадастровой стоимости земли приводится формула (1):

$$КС = БС * ПК * S \quad (1)$$

где  $S$  - площадь участка.

БС - Базовая ставка платы за земельный участок.

ПК - Поправочный коэффициент.

Основной показатель для земельных участков — это универсальный коэффициент, который устанавливает цены в соответствии с кадастровой (оценочной) стоимостью. Описанный коэффициент принят с помощью 890-го документа от 2 сентября 2003 года, который устанавливает базовые тарифы для предоставления земельных участков в частную собственность, их аренды, а также продажи прав аренды на эти участки. Решение по установлению тарифов для земельных участков в городе Алматы было принято совместным постановлением акимата и городского округа от 23 июля 2015 года под номерами 3/464 и 355 соответственно, и установлены дополнительные цены на квадратный метр, равные 6200 тенге. Множители, используемые для повышения или понижения базовых тарифов, устанавливаются в зависимости от представлений районных исполнительных органов и других органов в соответствии с различными постановлениями. Размеры множителей, используемых для повышения или понижения базовых тарифов, не могут превышать в два раза [3].

Таблица 1.1 – Базовая ставка, плата за 1 кв.м/тенге в Казахстане:

<b>Город</b>	<b>Базовая ставка за 1 кв.м/тенге</b>
Алматы	6200
Астана	6683
Шымкент	2512
Актау	1815
Актобе	1287
Атырау	2240
Караганда	1660
Кокшетау	1290
Петропавловск	1270
Уральск	1140
Усть-Каменогорск	1304
Костаная	1357
Кызылорда	1230
Павлодар	1270
Талдыкорган	1311

Определением поправочного коэффициента для базовой платы за земельные участки в городах и сельских населенных пунктах с учетом среднего уровня инфляции, результатов исследования рынка земельных участков и изменений в городской застройке. Эти коэффициенты пересматриваются ежегодно для создания более точных оценок стоимости земельных участков и учета тенденций на рынке. Эта практика была установлена в соответствии с Решением номером 356, принятым Алматинским городским округом 23 июля 2015 года и зарегистрированным 27 августа 2015 года в Управлении юстиции г. Алматы под номером 1202, установлено, что при передаче участка в частную собственность или государству, необходимо установить поправочные коэффициенты [4].

Определение базовой ставки земли является сложным процессом, зависящим от многих факторов. В основном базовая ставка земли определяется следующими параметрами:

- Местоположение участка земли;
- Назначение участка земли;
- Площадь участка земли;
- Экономический климат в регионе, где расположен участок земли.



Таблица 1.2 - Поправочные коэффициенты к базовой ставке оплаты земельных участков в городе Алматы:

Номер Зон	Административные районы и номера кадастровых кварталов входящие в зону	Поправочный коэффициент
<b>I</b>	Алматинский район (001–022, 042–048) Бостандыкский район (003–011, 028–031) Медеуский район (001–002, 011–017, 019–021, 024–029, 046–047, 058, 904, 912, 923, 934, 936–938)	1.50
<b>II</b>	Алматинский район (023–027, 041) Ауэзовский район (030–033, 057–059) Бостандыкский район (001–002, 012–023, 032–045, 048, 052, 054) Медеуский район (003, 009–010, 018, 022–023, 048, 905, 914, 928–930, 932-933, 939-943, 945)	1.33
<b>III</b>	Ауэзовский район (039–056, 060–064) Бостандыкский район (046, 049–051, 053, 056) Жетысуский район (008–013, 023–037, 061–067) Медеуский район (004–008, 030–045, 049,059–060, 063, 067, 070, 072, 075, 903, 906-911, 915-916, 921-922, 931, 935) Алатауский район (022–027, 059–065) Наурызбайский район (013–014, 025–027)	1.20
<b>IV</b>	Бостандыкский район (047, 055, 057-062) Жетысуский район (002, 006-007, 040, 042, 058-060) Медеуский район (050-057, 064-066, 071, 074, 076, 901-902, 913, 917- 920, 944) Турксибский район (041-044, 070-071, 073-074, 079-083, 088-099, 904- 906) Алатау (017-019, 048, 051-057) Наурызбайский район (003-007, 012, 015-016, 019-024, 028, 038, 039)	1.03
<b>V</b>	Жетысуский район (001, 021–022, 038–039, 041, 048–057) Медеуский район (061–062, 068–069, 073) Турксибский район (008–016, 031, 034, 037–040, 045–050, 056–059, 067- 068, 075-078, 084-087, 101, 103-107, 902-903) Алатау (009-016, 040-042, 044-047, 049-050, 068-070) Наурызбайский район (001-002, 008-011, 017-018)	0.87
<b>VI</b>	Жетысуский район (043–047, 068–070) Турксибский район (001–007, 017–024, 029–030, 032–033, 035–036, 102) Алатау (002–008, 020–021, 034–039)	0.79
<b>VII</b>	Медеуский район (068–069, 073, 924–927) Алатау (001, 028–033, 043, 066–067, 071–072) Наурызбайский район (029–037, 040–041)	0.68

## 2 Факторы, влияющие на стоимость земельного участка

Существуют основные дифференцирующие факторы, определяющие различия в ценности городских территорий по условиям труда. Эти факторы включают в себя транспортную доступность к центрам труда и культурно-бытового притяжения, уровень инженерной оснащённости и благоустройства территории, уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения, эстетическую, историческую ценность здания, ландшафтную ценность территории, состояние окружающей среды, санитарно-гигиенические, природные ресурсы и микроклимат, инженерно-геологическую условность строительства и степень подверженности территории разрушительным природным процессам, а также рекреационное значение территории. Влияние на стоимость земельного участка может оказывать несколько факторов, которые могут варьироваться в зависимости от конкретных условий и местоположения. В соответствии с международными стандартами мировой опыт определил четыре основных фактора, которые влияют на стоимость недвижимости: физический, социальный, экономический и политический.

Таблица 2.1 – Факторы, влияющие на стоимость земельного участка

<b>Физическая среда</b>	<b>Экономическая</b>	<b>Политическая</b>	<b>Социальные</b>
Характеристики локации: - климат, ресурсы, топография, почва; - к деловому центру, рабочим местам, жилым районам, автомагистралям, железным дорогам, побережьям, зеленым зонам, коммунальным учреждениям и т. д. - состояние дорог.	Факторы спроса: уровень занятости, размер заработной платы и доходов, платежеспособность, наличие источников финансирования, процентные ставки и арендная плата, затраты на создание продаж.	Изменение демографических тенденций, размера семьи, молодости или старения. Уровень образования, динамика преступности. Образ жизни и уровень.	Коммунальные услуги: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, здравоохранение, охрана, пожарная служба.
Характеристики участка: размеры, форма, площадь, топография, подъезды, благоустройство, зонирование, тип использования, сервитуты, общий вид, бордюрная привлекательность.	Общее состояние мировой экономики, экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне, финансовое положение предприятий.	Основные потребности для приобретения земли, объектов недвижимости, предприятий, вариантов землепользования.	Зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное. Строительные нормы: ограничительные или либеральные.

*продолжение таблицы 2.1*

Характеристики участка: Размеры, форма, площадь, топография, подъезды, благоустройство, общий вид привлекательности.	Факторы предложения: площадь земли для продажи, количество объектов (имущественных комплексов) для продажи, стоимость, финансирование и налоги.	Базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним предметам и их владельцам, чувство собственности.	Налоговая, финансовая политика. Различные скидки давать. Контроль за землепользованием, арендными ставками.
---	--	---	--



### 3 Определение кадастровой стоимости городских земельных участков в городе Алматы

#### 3.1 Методика определение кадастровой стоимости земель, населённых пунктов

Возьмём для примера участок под кадастровым номером: 20-317-089-150, находится в городе Алматы, который располагается на юго-востоке Казахстана, у подножия гор Заилийского Алатау. Отличается мягким климатическим режимом. Площадь составляет: 682 км<sup>2</sup>. В настоящее время Алматы состоит из восьми районов: Бостандыкский, Наурызбайский, Ауэзовский, Алатауский, Жетысуский, Медеуский, Алмалинский и Турксибский. Адрес площадки находится в Турксибском районе, на ул. Суюнбая, дом 181в.

Таблица 3.1 – Кадастровый участок: 20-317-089-150

Кадастровый номер земельного участка	20-317-089-150
Предоставленное право	Общая долевая собственность
Площадь	959
Целевое назначения	Для эксплуатации и обслуживания жилого дома
Делимый участок	Нет
Категория земли	Земли населённых пунктов
Местоположение	Город Алматы, Турксибский район, проспект Суюнбая, дом 181в.

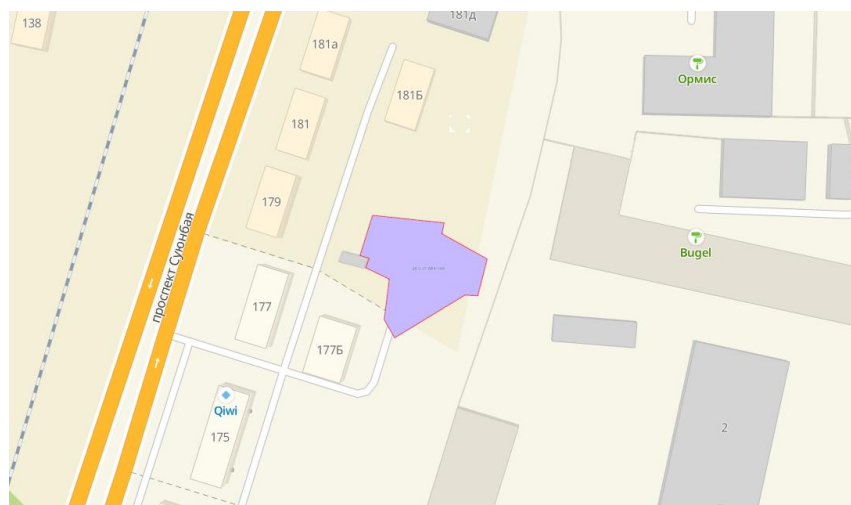


Рисунок 3.1 - Расположение участка на карте.

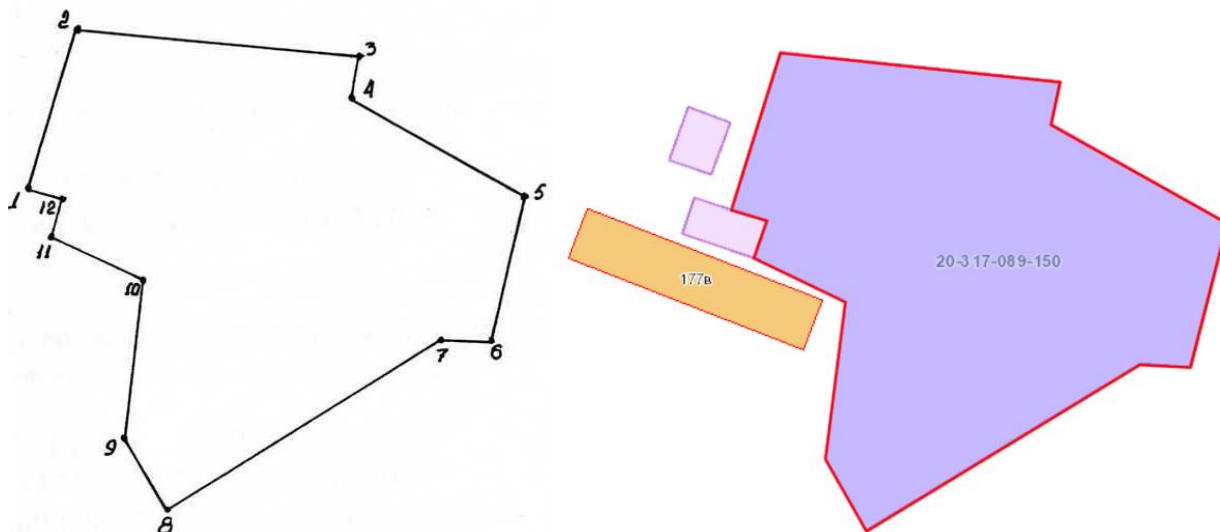


Рисунок 3.2 и 3.3 - Участок под кадастровым номером: 20-317-089-150

Таблица 3.2 – Определение стоимости дома в городе Алматы, по адресу Суюнбая, дом 181в.

Кадастровый номер	Площадь в га.	Базовая ставка платы за землю в тенге.	Поправочный коэффициент	Кадастровая стоимость в тенге.
20-317-089-150	959	6 200	1.03	6 124 174

Чтобы получить кадастровую стоимость нужно умножить базовую ставку на поправочный коэффициент и умножить на площадь.

$$КС = 6\,200 * 1.03 * 959$$

$$КС = 6\,124\,174$$

В процессе покупки земли учитываются её две стоимости - кадастровая и рыночная. Кадастровая стоимость земли оценивается значительно дешевле, чем её реальная рыночная цена.

Оценка земельных участков подразделяется на массовую кадастровую оценку и рыночную оценку каждого отдельного участка. Рассмотрим, почему такие различия в оценках.

Кадастровая оценка проводится для оценки всех земельных участков в определенном административном районе (область, район, город, поселок и т. д.) на определенную дату, а также для определения кадастровой стоимости.

Рыночная оценка позволяет установить реальную или другую цену земельного участка, оценку производят независимые оценщики в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Оценка земель проводится путем использования трех методов - доходного, относительного и стоимостного. Эти методы комплексно применяются в процессе кадастровой и рыночной оценок.

### **3.2 Методика рыночной оценки земельных участков населённых пунктов**

Установление рыночной или иной стоимости недвижимого имущества производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

**Доходный подход** применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков - определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта;

2) метод прямой капитализации дохода - определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации, полученный, на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

**Затратный подход** применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница

между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.

Методы затратного подхода:

1) метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и расценок, и других нормативов;

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

3) метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

4) индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, также методами сравнительного и доходного подходов.

**Сравнительный подход** применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

2) метод соотношения цены и дохода - основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора);

3) метод статистического моделирования - рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Недвижимость, как правило, оценивается несколькими методами различных подходов. Существующая нормативная база оценки (Закон об оценочной деятельности и НСО) требует от оценщика применения по возможности всех подходов к оценке или разумного и профессионального обоснования отказа от использования какого-либо из них. Потребность в одновременном использовании альтернативных подходов к оценке достаточно мотивирована, поскольку применение различных методов в оценке позволяет рассмотреть объект с разных позиций, проанализировать имеющуюся информацию с различных точек зрения, в свете различных концепций и в итоге получить взвешенный, наиболее обоснованный и максимально достоверный результат.

**Доходный подход** рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

**Затратный подход** применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. В связи с тем, что рынок купли-продажи недвижимости (аналогичной оцениваемому объекту) является развитым, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

**Сравнительный подход** особенно эффективен в случае существования активного рынка сопоставимых объектов собственности. Точность оценки по этому подходу зависит от качества собранных данных, достоверности информации о недавних продажах/предложениях сопоставимых объектов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым методом/подходом оценки недвижимости считается метод сравнительного анализа в рамках

сравнительного подхода, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

**Оценка объекта проводится в следующем порядке:**

- предоставление заказчиком правоустанавливающих и идентификационных документов на объекты оценки;
- определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, заключение договора на проведение оценки и осмотр объекта);
- предварительный анализ, отбор и сбор данных;
- выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

- 1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке, или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- 2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;
- 3) выбор не менее трёх типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;
- 5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- 6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты - аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов. При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

Из общего числа предложений, оценщиком выбраны аналоги, находящиеся в середине ценового диапазона. Для подтверждения достоверности предложений и получения дополнительной информации, оценщиком была осуществлена обзвон проверка информации по выбранным объявлениям. По результатам проведенного теста на сравнимость объектов-аналогов с объектом оценки.

Таблица 3.3 - Описание аналоговых объектов:

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Мкр.Альмерек — ул. Казангап	Мкр.Маяк	Мкр.Жас Канат
Район	Город Алматы, Турксибский район	Город Алматы, Турксибский район	Город Алматы, Турксибский район
Предоставленное право	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Общая площадь, кв. м.	1000	700	970
Источник информации	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Отопление	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Отопление	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Отопление
Стоимость, тенге.	<a href="https://krisha.kz/a/show/682045053">https://krisha.kz/a/show/682045053</a>	<a href="https://krisha.kz/a/show/684357384">https://krisha.kz/a/show/684357384</a>	<a href="https://krisha.kz/a/show/666673823">https://krisha.kz/a/show/666673823</a>
Стоимость, тенге/кв. м.	20 000 000	26 000 000	39 456 000

Для обоснования поправок мы анализировали цену аналогов и выявляли различия между ними и объектом оценки. Если аналог по этому показателю превышал целевое значение оценки, то мы вносили отрицательную корректировку, а если он был ниже целевого значения, то положительную.

Мы также выявляли любые изменения в праве собственности на сопоставимых объектах. Поскольку сопоставимые аналоги не отличались по этому параметру, то мы не применяли никаких поправок [5].

Таблица 3.4 - Расчет рыночной стоимости недвижимости, оцениваемой сравнительным методом

Характеристики	Объект для оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	проспект Суюнбая, дом 181в.	Мкр Альмерек — ул. Казангап	мкр Маяк	мкр Жас Канат
Район	Город Алматы, Турксибский район	Город Алматы, Турксибский район	Город Алматы, Турксибский район	Город Алматы, Турксибский район
Предоставленное право	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Общая площадь, кв. м.	959	1000	700	970
Инженерная поддержка	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Отопление	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Отопление	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Отопление	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Отопление
Источник информации		<a href="https://krisha.kz/a/show/682045053">https://krisha.kz/a/show/682045053</a>	<a href="https://krisha.kz/a/show/684357384">https://krisha.kz/a/show/684357384</a>	<a href="https://krisha.kz/a/show/666673823">https://krisha.kz/a/show/666673823</a>
Стоимость, тенге.		20 000 000	26 000 000	39 456 000
Стоимость, тенге/кв. м.		20 000	37 143	40 676
Корректировка прав собственности, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/ш. м.		20 000	37 143	40 676
Торговая корректировка, %		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, тенге/ш. м.		18 000	33 429	36 608
Корректировка финансовых условий, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/ш. м.		18 000	33 429	36 608
Корректировка условий продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/ш. м.		18 000	33 429	36 608
Поправка на время продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/ш. м.		18 000	33 429	36 608
Корректировка по назначению, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/ш. м.		18 000	33 429	36 608
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/ш. м.		18 000	33 429	36 608
Поправка к площади, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, тенге/ш. м.		17 100	31 758	34 778
Средняя цена, тенге/ш. м.		27 879		
Общая площадь, кв.		890		
Стоимость земли, тенге		24 812 310		



Настройка на уменьшение стоимости в процессе торговли. На первом этапе расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется торговая поправка (скидка) в сравнительном порядке к заявленной продавцами стоимости реализации [6].

Рынок жилья имеет ряд особенностей, одной из которых является возможность покупателя и продавца договориться о более низкой цене покупки. Более того, эти переговоры часто приводят к положительному исходу для покупателя. По данным риелторских компаний, стандартные скидки составляют от 0% до 10% в зависимости от общей конъюнктуры рынка и отдельного сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Корректировка финансовых условий - учитывает разницу в условиях оплаты. Данная корректировка учитывает зависимость стоимости объекта от способа финансирования. В связи с этим. Способ финансирования будущих сделок по покупке подобных объектов предсказать невозможно. Оценщики исходили из того, что будущие сделки будут проводиться способом, соответствующим способу финансирования объекта оценки. Таким образом, данная поправка не применялась, т.к. По мнению оценщиков, условия финансирования типичны для всех сопоставимых объектов.

Также следует отметить, что финансовые условия не корректируются при анализе цен предложения.

Поправка к Условиям продажи. Учитывает отношения между продавцом и покупателем и возможность нерыночного характера сделки (не используется при анализе цены предложения). Поправки носят экспертный характер и варьируются от 0% до +1–10%.

Корректировка времени продажи. При анализе цен предложения не применяется корректировка на момент продажи, поскольку на момент оценки сравниваемые объекты уже выставались на продажу.

Поправка к предполагаемому использованию. В случае частично нецелевого использования недвижимого имущества, причиняющего экологические неудобства, стоимость этого имущества может быть уменьшена. Если здание-аналог не используется по прямому назначению, в оценку следует внести коррективы. Однако если оцениваемый объект и объекты сравнения имеют одинаковое положение по этому фактору, то корректировка не требуется.

Поправка на местонахождение. Сравнение местоположений недвижимости анализирует влияние окружающей среды на конкурентоспособность объекта на рынке с учетом физических, социальных и экономических факторов. Если сравниваемые объекты находятся в разных районах, то в оценку вносятся коррективы на основе анализа возможных различий между этими районами. Например, учитываются такие факторы, как транспортная доступность, наличие инженерного обеспечения, экологическая обстановка и репутация района.

Поправка на площадь. При корректировках было учтено, что в соответствии с рыночными тенденциями в сфере недвижимости стоимость одного квадратного метра дома на маленьком участке в 4 раз превышает стоимость одного квадратного метра дома на маленьком участке. большой участок. По мере увеличения площади помещения увеличивается доля вспомогательных площадей на квадратный метр. Поправки являются экспертной оценкой и варьируются от 0% до +/-5%.

### **3.3 Сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости земель населённых пунктов города Алматы**

Рыночная стоимость — это примерная сумма денег, которую объект можно продать за наиболее вероятную цену на открытом рынке в конструктивных соревновательных условиях. В отличие от кадастровой стоимости, которую устанавливает государство, рыночную стоимость определяет собственник, риелтор или оценщик, которого может нанять любая из сторон. Для получения отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости достаточно обратиться в оценочную организацию или к специалисту частной практики. Важно, чтобы оценщик имел застрахованную ответственность, причем форма деятельности не имеет значения. Главное отличие между кадастровой и рыночной стоимостью заключается в том, что последняя рассчитывается индивидуальным методом на основе текущих рыночных условий, а не на основе стандартного метода массового анализа, который используется при государственной кадастровой оценке. При этом любой подход может быть использован (затратный, сравнительный, доходный и т.д.).

Однако, главное - что рыночная стоимость учитывает интересы как продавца, так и покупателя. Продавец ценит свой объект по максимальной возможной цене, в то время как покупатель стремится купить объект по наименьшей возможной цене. Цена, установленная на рынке, уравнивает спрос и предложение от продавца и покупателя.

Первое, что необходимо упомянуть при сравнении кадастровой стоимости и рыночной — это различие в целях используемых данных. Кадастровая стоимость используется для расчета налогов, в то время как рыночная стоимость применяется при совершении сделок купли-продажи объектов. Также стоит отметить, что данные факторы, влияющие на оценку стоимости, могут существенно различаться между кадастровой и рыночной стоимостью.

Отличия кадастровой стоимости от рыночной стоимости связаны с их разной областью применения. Кадастровая стоимость применяется для целей налогообложения, в то время как рыночная стоимость используется для определения цены при покупке или продаже объекта.

Кроме того, важно отметить, что кадастровая и рыночная стоимости формируются на основе разных критериев, которые влияют на их размер.

Таблица 3.5 - Для определения кадастровой стоимости принимаются во внимание следующие факторы:

Рельеф земельного участка, который может влиять на стоимость.
Наличие или отсутствие инженерной и транспортной инфраструктуры в регионе объекта.
Физические характеристики объекта (включая возраст, материал, износостойкость и т.д.).
Наличие неотъемлемого внутреннего оборудования, которое необходимо для эксплуатации объекта с учетом его типа (особенно для объектов капитального строительства)
Технические и эксплуатационные характеристики объекта.
Характеристики близлежащих территорий и степень их освоения.

Таблица 3.6 - При расчете кадастровой стоимости следующие факторы не учитываются:

Озеленение.
Предпринимательская деятельность, которая осуществляется в пределах границ объекта оценки, не включается в расчет кадастровой стоимости.
Благоустройство территории, такие как покрытия, малые архитектурные решения и т.д.
Движимое имущество, например, временные постройки, киоски, навесы и т.д.
Предметы декоративно-прикладного искусства.
Улучшения земельного участка, даже если они занесены в кадастровый или бухгалтерский учет.
Объекты, которые находятся за границами объекта.

Рыночная стоимость объекта формируется из множества факторов, включая те, которые не учитываются при расчете кадастровой стоимости. Например, на рыночную стоимость влияет вид из окна, курс валюты, спрос, сезонность и другие факторы [7].

В отличие от кадастровой стоимости, рыночная стоимость является более гибкой и объективной, но необходимо помнить, что она больше зависит от состояния рынка, а кадастровая стоимость связана с состоянием региональной экономики. Таким образом, можно сделать вывод, что различия между кадастровой и рыночной ценами заключаются в том, что рыночная стоимость более чувствительна к изменениям на рынке, в то время как кадастровая стоимость отражает состояние экономики региона.

Политика уравнивания кадастровой и рыночной стоимости недвижимости была пересмотрена правительством совместно с Росреестром в связи с выявленной необъективностью старых методов расчета, которые зачастую превышали рыночную стоимость объектов. Была разработана новая нормативно-

правовая база, которая позволяет максимально приблизить кадастровую стоимость к рыночной, но при этом не превышать ее, что строго контролируется законом. Пересмотр кадастровой стоимости проводится каждые три года (в городах федерального значения – каждые два года), однако при наличии ошибок в расчетах возможны внеочередные пересчеты. Для контроля ошибочных расчетов введены индексы рынка недвижимости. Если возникают спорные вопросы по кадастровой стоимости объекта, то его владельцу доступна возможность оспорить ее в административном или судебном порядке. В таких случаях можно обратиться в местное государственное бюджетное учреждение, уполномоченное проводить государственную кадастровую оценку, либо сразу в суд, не предварительно обращаясь в упомянутое учреждение.

**Разница между кадастровой и рыночной стоимостью недвижимости может быть огромной. Это объясняется следующими факторами:**

1. Кадастровая стоимость установлена государством, в то время как рыночная цена зависит от спроса и предложения на рынке недвижимости.

2. Кадастровая цена рассчитывается специалистами государственной организации на основе массовой оценки, тогда как рыночная цена определяется продавцами и риэлторами.

3. Кадастровая стоимость не всегда является объективной, так как она может быть рассчитана на основе массовой оценки без осмотра объекта. С другой стороны, рыночная стоимость учитывает множество факторов, что делает ее более точной.

4. Часто рыночная цена на недвижимость на 30–35% выше кадастровой, потому что государственный кадастр оценивает объекты только приблизительно. Однако иногда наоборот - кадастровая стоимость может превышать рыночную. Каждый случай уникален и может иметь свои особенности.

**В некоторых случаях кадастровая стоимость и рыночная стоимость могут различаться:**

- Неправильная методика при проведении массового оценивания может приводить к этому результату.

- Технические ошибки, допущенные в документации, такие как перепутанные цифры или площадь квартиры, также могут повлиять на эту разницу.

- Кроме того, цены на недвижимость могут снижаться по причинам, таким как военные действия или природные катастрофы.

- Если жители в значительном количестве покидают город или населенный пункт, это может привести к обесцениванию недвижимости в этом районе.

- В случае срочной продажи объектов недвижимости, владельцам может быть важно получить хотя бы минимальную прибыль, что также может повлиять на цену [8].

Обычно рыночная стоимость недвижимости выше кадастровой стоимости. Причиной этому может быть то, что кадастровая стоимость не учитывает колебания цен на рынке недвижимости, а также факторы, такие как спрос и

изношенность имущества. Кроме того, редкая переоценка недвижимости может также приводить к большой разнице между рыночной и кадастровой стоимостью.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Цель данной дипломной работы заключается в определении стоимости земельных участков. В работе используются законодательные акты и материалы ценового зонирования, а также акты кадастровой оценки участков различных населенных пунктов. Для определения стоимости участка используются данные: площадь участка, базовая ставка участка и поправочные коэффициенты. В работе использовались различные методы определения стоимости, такие как метод сравнительной оценки, метод сравнения продаж и метод нормативной оценки кадастра. Выбор метода зависел от сходства с имеющимися на рынке продаж аналогичными объектами, а также от учета параметров отличия аналогов от объекта оценки. В качестве примера был рассмотрен кадастр земельного в городе Алматы, где проводился расчет стоимости с использованием метода нормативной оценки. Важно отметить, что для получения более точных результатов рекомендуется использовать несколько методов определения стоимости и оценивать продажи в расчетных районах с помощью метода сравнения. Такой подход исключает возможность ложной монополии.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года номером 442-ІІ. С изменениями и дополнениями по состоянию на 01.05.2023 г
- 2 Установлении базовых ставок платы за земельные участки. Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года N 890.
- 3 Постановление Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 г. номера 576. Утратил силу - постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года номером 890.
- 4 Решение маслихата города Алматы от 23 июля 2015 года номер 356. Зарегистрировано Департаментом юстиции города Алматы 27 августа 2015 года номером 1202
- 5 Решение Алматинского областного маслихата от 31 июля 2019 года номером 51–259 и постановление акимата Алматинской области от 6 августа 2019 года номером 333. Зарегистрировано Департаментом юстиции Алматинской области 8 августа 2019 года номером 5219
- 6 Геодезия: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальностям: "Землеустройство", "Земельный кадастр", "Городской кадастр" - Маслов, Алексей Васильевич.
- 7 Гаркушина В.В., Снаговская Н.Б. "Кадастровая оценка земель"
- 8 Максимов В.А. «Кадастровая оценка недвижимости» - Усть-Каменогорск, 2000

**РЕЦЕНЗИЯ**  
на дипломную работу

Касимова Дамира Даулетовича  
6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

На тему: «Оценка кадастровой стоимости городских земельных участков в Алматинской области»»

Выполнено:

- а) графическая часть на 11 листах
- б) пояснительная записка на 31 странице

**ЗАМЕЧАНИЯ К РАБОТЕ**

Дипломная работа посвящена вопросам оценки кадастровой стоимости городских земельных участков в Алматинской области.

В пояснительной записке рассмотрен и дан анализ теоретических основ оценки земельных участков населённых пунктов: оценка стоимости земельных участков; понятие и значение кадастровой стоимости; роль государственных органов в оценке кадастровой стоимости; методы и способы определения кадастровой стоимости.

Во второй главе работы представлены факторы, влияющие на стоимость земельного участка, в третьей основной главе рассмотрена методика определения кадастровой и рыночной стоимости земель населённых пунктов.

В работе представлена схема ценового зонирования земель для определения поправочного коэффициента к базовой ставке платы за земельный участок и поправочные коэффициенты к базовой ставке оплаты земельных участков в городе Алматы.

Важным аспектом работы является проведение сравнительного анализа кадастровой и рыночной стоимости земель населённых пунктов города Алматы.


В целом, дипломная работа является хорошим исследованием в области кадастровой и рыночной стоимости земель населённых пунктов города Алматы. Результаты и выводы работы имеют практическую значимость и могут быть использованы для разработки рекомендаций по улучшению управления земельными ресурсами.

**Оценка работы**



Считаю дипломную работу соответствующей оценке «95», а Касимова Дамира достойным присвоения степени бакалавра по специальности «6В07304 - «Геопространственная цифровая инженерия».

**Рецензент:** к.э.н., и.о. доцента Казахского  
национального университета им. эл-Фараби,

  
С.Р. Турганалиев  
« 20 » 06 2023 г.

**ОТЗЫВ**

**НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ**

на дипломную работу

Касимова Дамира Даулетовича

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Тема: " Оценка кадастровой стоимости городских земельных участков в  
Алматинской области"

Тема работы представляет важную область землеустройства и кадастра, а именно оценку стоимости земель, и ее значимость в городском контексте.

Касимов Д.Д. основательно изучил теоретические основы оценки земельных участков населённых пунктов, включая оценку стоимости и понятие кадастровой стоимости. В работе было подробно рассмотрено значение государственных органов в оценке кадастровой стоимости и представлены различные методы и способы определения этой стоимости.

Особое внимание уделено факторам, влияющим на стоимость земельных участков, и методике определения кадастровой стоимости городских земельных участков в городе Алматы. Студент провел сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости земельных участков в данном населенном пункте.

Работа студента демонстрирует его глубокое понимание теоретических основ и практических аспектов оценки кадастровой стоимости городских земельных участков. Он продемонстрировал способность анализировать сложные проблемы и предлагать соответствующие методы решения.

В связи с вышеизложенным, Касимов Д.Д. может быть оценен на 93% и заслуживает присвоения степени бакалавра сельского хозяйства.

**Научный руководитель**

Старший преподаватель, м.т.н.

 Шакиева Г.С.

«19» июля 2023 г.



## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

**Автор:** Касимов Дамир Даулетович

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Оценка кадастровой стоимости городских земельных участков в Алматинской области

**Научный руководитель:** Гулим Шакиева

**Коэффициент Подобия 1:** 7.7

**Коэффициент Подобия 2:** 0

**Микропробелы:** 0

**Знаки из других алфавитов:** 0

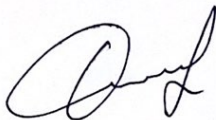
**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

- Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.
- Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.
- Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.
- Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

**Автор:** Касимов Дамир Даулетович

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Оценка кадастровой стоимости городских земельных участков в Алматинской области

**Научный руководитель:** Гулим Шакиева

**Коэффициент Подобия 1:** 7.7

**Коэффициент Подобия 2:** 0

**Микропробелы:** 0

**Знаки из других алфавитов:** 0

**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

Обоснование:

*Дата*



*/* проверяющий эксперт