

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Абилкасим Али Хайрошулы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Абилкасим Али ДР

Научный руководитель: Ажар Ормамбекова

Коэффициент Подобия 1: 4.1

Коэффициент Подобия 2: 0.4

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 0

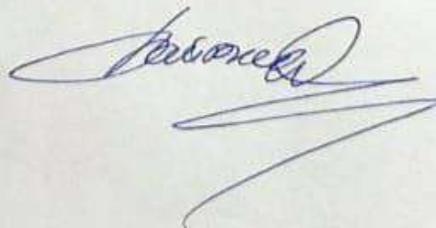
Интервалы: 0

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


Бабмурзаев О.
проверяющий эксперт

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Абилкасим Али Хайрошулы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Абилкасим Али ДР

Научный руководитель: Ажар Ормамбекова

Коэффициент Подобия 1: 4.1

Коэффициент Подобия 2: 0.4

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

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

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

РЕЦЕНЗИЯ

на дипломную работу
Абилкасим Али Хайрошулы

Образовательная программа «6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия»

На тему: «Кадастровая оценка земель на примере г.Конаев»

Выполнено:

- А) графическая часть на 10 листах
Б) пояснительная записка на 33 страницах

Дипломная работа посвящена актуальной теме в области земельных отношений – кадастровой оценке земель. Это важно в условиях растущей урбанизации и необходимости объективного определения стоимости земельных участков для различных целей, включая продажу, аренду, налогообложение и планирование территорий. Работа на примере города Конаев позволяет детально рассмотреть особенности кадастровой оценки в конкретном регионе.

Работа логически структурирована и последовательно изложена. В введении сформулированы цель и задачи. Дипломная работа состоит из 4 глав. Каждая глава содержит исчерпывающую информацию по соответствующей теме, что позволяет получить полное представление о процессе кадастровой оценки земель. Практическая часть работы включает примеры проведения оценочных работ, анализ данных и проблемы, с которыми сталкиваются специалисты. Результаты работы позволяют выявить особенности и проблемы кадастровой оценки в городе Конаев.

Оценка работы

Рецензируемая работа выполнена в полном объеме, все поставленные задачи достигнуты и соответствует всем требованиям, предъявляемым к дипломным работам. Дипломная работа заслуживает оценки в 96 баллов. Автор дипломной работы Абилкасим Али Хайрошулы достоин присвоения академической степени бакалавра по специальности 6В07304 – «Геопространственная цифровая инженерия».



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

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

**ОТЗЫВ
НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ**

на дипломную работу
Абилкасим Али Хайрошулы

Образовательная программа «6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия»

На тему: «Кадастровая оценка земель на примере г.Конаев»

Дипломная работа посвящена актуальной теме кадастровой оценки земель, которая является необходимым инструментом для определения рыночной стоимости земельных участков и обеспечения их эффективного использования. Исследование проводится на примере города Конаев, что позволяет детально рассмотреть особенности кадастровой оценки в конкретном регионе. Актуальность работы обусловлена необходимостью объективного определения стоимости земель для различных целей, таких как продажа, аренда, налогообложение и планирование территорий.

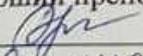
В работе была проведена всесторонняя характеристика кадастровой оценки земель и рассмотрены особенности, влияющие на процесс оценки в городе Конаев. Автор изучил методологию кадастровой оценки, включая основные этапы и методы проведения оценки, а также нормативные акты, регулирующие этот процесс. Практическая часть работы включает примеры проведения оценочных работ, анализ данных и проблемы, с которыми сталкиваются специалисты.

Оценка работы

Настоящий диплом соответствует нормативным требованиям. При условии успешной защиты рекомендуемая оценка 98 баллов, а автор заслуживает присуждения степени бакалавра по специальности 6В07304 – «Геопространственная цифровая инженерия».

Научный руководитель

магистр техн.наук,
старший преподаватель


А.Е.Ормамбекова
«10» июня 2024 г.

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

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

Горно-металлургический институт имени О.А.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

Абилкасим Али Хайрошулы

Кадастровая оценка земель на примере г.Конаев

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Алматы 2024

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

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

Горно-металлургический институт имени О.А. Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
НАО «КазНТУ им.К.И.Сатпаева»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байконурова

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
«Маркшейдерское дело и геодезия»,
доктор PhD, асоц. профессор
Э.О. Орынбасарова
«24» 06 2024 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

На тему: «Кадастровая оценка земель на примере г.Конаев»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Выполнил

Абилкасим А.Х.

Рецензент
старший преподаватель

Научный руководитель
м.т.н., старший преподаватель

КазНТУ им. алы-Фараби

Ормамбекова А.Е.
«20» 06 2024 г.

Сарсембекова З. К.

2024 г.



Алматы 2024

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

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

Горно-металлургический институт имени О.А.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия



ЗАДАНИЕ

на выполнение дипломной работы

Обучающемуся Абилкасиму Али Хайрошулы

Тема: «Кадастровая оценка земель на примере г.Конаев»

Утверждена приказом Проректора по академическим вопросам №548-П/Ө 04.12.2023 г.

Срок сдачи законченной работы «15» 06 2024г.

Исходные данные к дипломной работе:

1. Первичные данные гос.реестра
2. Первичные данные кадастровой оценки

Краткое содержание дипломной работы:

- а) Общие сведения об объекте оценивания
- б) Методика проведения работ
- в) Ход выполнения оценки.

Перечень графического материала (с точным указанием обязательных оценок):

Представлены 10 слайдов презентации работы

Рекомендуемая основная литература: из 26 наименований

1 Гаркушина В.В., Снаговская Н.Б. «Кадастровая оценка земель» 2015. - 147 с.

2 Максимов В.А. «Кадастровая оценка недвижимости» 2014. - 107 с.

ГРАФИК
подготовки дипломной работы

Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов	Сроки представления научному руководителю	Примечание
Общие сведения об объекте исследования	15.02.2024	—
Методика проведения работ	15.03.2024	—
Ход выполнения объекта	17.04.2024	—

Подписи
консультантов и норм контролера на законченную дипломную работу с указанием относящихся к ним разделов работы

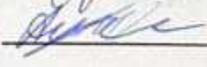
Наименование разделов	Консультанты, И.О.Ф. (уч. степень, звание)	Дата подписания	Подпись
Общие сведения об объекте исследования	Ормамбекова А. Е. м.т.н., старший преподаватель	15.06.2024	
Методика проведения работ	Ормамбекова А. Е. м.т.н., старший преподаватель	10.06.2024	
Ход выполнения объекта	Ормамбекова А. Е. м.т.н., старший преподаватель	15.06.2024	
Норм контроллер	Ормамбекова А. Е. м.т.н., старший преподаватель	17.06.2024	

Научный руководитель



Ормамбекова А.Е.

Задание принял к исполнению обучающийся



Абилкасим А.Х.

Дата

«15» 07 2024 г.

АНДАТНА

Бұл дипломдық жұмыс Қалалық жерлерде жер учаскелерінің кадастрлық құнын зерттеуге және бағалауға арналған. Жұмыстың негізгі мақсаты - қалалық жер учаскелерінің кадастрлық құнын бағалау әдістемесін әзірлеу және оны іс жүзінде қолдану.

Бірінші бөлім кадастрлық бағалаудың теориялық аспектілеріне арналған, негізгі ұғымдар мен тәсілдерді қарастырады.

Екінші бөлімде қалалық жер учаскелерін бағалаудың заманауи әдістеріне талдау жүргізіледі, орналасқан жері, инфрақұрылымы және көлікке қолжетімділігі сияқты негізгі факторлардың олардың құнына әсері айқындалады.

Үшінші бөлім қалалық жер учаскелерінің кадастрлық құнын бағалау әдістемесін әзірлеуді және оны бірнеше мысалдармен практикалық қолдануды қамтиды.

АННОТАЦИЯ

Данная дипломная работа посвящена исследованию и оценке кадастровой стоимости земельных участков в городских условиях. Основная цель работы – разработка методики оценки кадастровой стоимости городских земельных участков и её практическое применение.

Первый раздел посвящён теоретическим аспектам кадастровой оценки, рассматривает основные понятия и подходы.

Во втором разделе проводится анализ современных методов оценки городских земельных участков, определяется влияние ключевых факторов, таких как местоположение, инфраструктура и транспортная доступность, на их стоимость.

Третий раздел включает разработку методики оценки кадастровой стоимости городских земельных участков и её практическое применение на нескольких примерах.

ANNOTATION

This thesis is devoted to the study and assessment of the cadastral value of land plots in urban conditions. The main purpose of the work is to develop a methodology for estimating the cadastral value of urban land plots and its practical application.

The first section is devoted to the theoretical aspects of cadastral valuation, examines the basic concepts and approaches.

The second section analyzes modern methods of evaluating urban land plots, determines the impact of key factors such as location, infrastructure and transport accessibility on their cost.

The third section includes the development of a methodology for estimating the cadastral value of urban land plots and its practical application using several examples.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1 Общая характеристика кадастровой оценки земель	9
1.1 Исторический обзор кадастровой оценки земель	9
1.2 Законодательная база кадастровой оценки земель	10
1.3 Основные принципы и методы кадастровой оценки земель	13
2 Особенности кадастровой оценки земель в г. Конаев	14
2.1 Географическое положение и климатические условия г. Конаев	14
2.2 Состояние земельного фонда г. Конаев	15
2.3 Основные проблемы и вызовы кадастровой оценки земель в г. Конаев	18
3 Методология кадастровой оценки земель в г. Конаев	21
3.1 Определение целей и задач кадастровой оценки земель в г. Конаев	21
3.2 Описание методов и подходов к оценке земельных участков в г. Конаев	22
3.3 Оценка влияния факторов на стоимость земель в г. Конаев	23
4 Практическая реализация кадастровой оценки земель в г. Конаев	
4.1 Организация и проведение кадастровой оценки земель в г. Конаев	25
4.2 Анализ результатов кадастровой оценки земель в г. Конаев	26
4.3 Рекомендации по улучшению кадастровой оценки земель в г. Конаев	27
Заключение	30
Список использованной литературы	31

ВВЕДЕНИЕ

Кадастровая оценка земель является важным инструментом для определения стоимости земельных участков и обеспечения их эффективного использования. Она является неотъемлемой частью кадастровых работ, которые проводятся в целях учета и регистрации недвижимости. Одним из примеров городов, где проводится кадастровая оценка земель, является город Конаев.

Цель данной работы – изучить особенности кадастровой оценки земель в городе Конаев, а также рассмотреть методологию и практическую реализацию этого процесса. В рамках работы будут рассмотрены следующие главы: «Общая характеристика кадастровой оценки земель», «Особенности кадастровой оценки земель в городе Конаев», «Методология кадастровой оценки земель в городе Конаев» и «Практическая реализация кадастровой оценки земель в городе Конаев».

В первой главе будет рассмотрена общая характеристика кадастровой оценки земель. Будут рассмотрены основные понятия и принципы, лежащие в основе этого процесса. Также будет рассмотрено значение кадастровой оценки земель для города Конаев, и какие преимущества она может принести.

Во второй главе будут рассмотрены особенности кадастровой оценки земель в городе Конаев. Будут рассмотрены факторы, влияющие на стоимость земельных участков в данном городе, а также особенности использования земельных ресурсов в рамках городской среды. Также будет рассмотрена роль городского планирования и землепользования в процессе кадастровой оценки земель.

В третьей главе будет рассмотрена методология кадастровой оценки земель в городе Конаев. Будут рассмотрены основные этапы и методы проведения оценки, а также принятые нормативы и правила. Будет рассмотрено, какие данные используются при проведении оценки и какие методы применяются для определения стоимости земельных участков.

В четвертой главе будет рассмотрена практическая реализация кадастровой оценки земель в городе Конаев. Будут рассмотрены конкретные примеры проведения оценки, а также проблемы, с которыми сталкиваются специалисты при ее проведении. Также будут рассмотрены возможные пути решения этих проблем и улучшения процесса кадастровой оценки земель.

В заключении будет подведен итог проведенного исследования и сделаны выводы о значимости кадастровой оценки земель в городе Конаев. Будут предложены рекомендации по улучшению процесса оценки и использованию полученных результатов для эффективного управления земельными ресурсами города.

Таким образом, данная работа позволит получить полное представление о кадастровой оценке земель на примере города Конаев. Она поможет разобраться в особенностях проведения оценки, рассмотреть методологию и практическую реализацию этого процесса, а также понять важность кадастровой оценки земель для эффективного использования земельных ресурсов города.

Исследование «Кадастровая оценка земель на примере г.Конаев» имеет большую актуальность в современном обществе, так как оценка земель является важным инструментом для принятия решений в области управления территорией и развития городской инфраструктуры. Кадастровая оценка позволяет определить рыночную стоимость земельных участков, что в свою очередь влияет на налоговые ставки и инвестиционные решения. Исследование, проведенное на примере г.Конаев, позволит выявить особенности и проблемы кадастровой оценки земель в данном регионе, что в дальнейшем поможет улучшить систему оценки и обеспечить более справедливое распределение земельных ресурсов.

Объектом исследования в работе «Кадастровая оценка земель на примере г.Конаев» являются земельные участки, расположенные на территории города Конаев. Предметом исследования является проведение кадастровой оценки данных участков с целью определения их рыночной стоимости. В работе рассматриваются различные аспекты, влияющие на стоимость земельных участков, такие как их местоположение, инфраструктура, уровень развития района, а также прочие факторы, которые могут повлиять на цену земли. Результаты исследования позволят оценить стоимость земельных участков в г.Конаев и принять обоснованные решения в сфере земельных отношений, такие как купля-продажа, аренда или использование земли в коммерческих целях.

1 Общая характеристика кадастровой оценки земель

1.1 Исторический обзор кадастровой оценки земель

Кадастровая оценка земель – это процесс определения рыночной стоимости земельных участков на основе их характеристик, расположения, использования и других факторов. Это важный инструмент для государственного регулирования земельных отношений, определения налогов и сборов, а также для принятия решений в области земельного планирования и управления земельными ресурсами.

Кадастровая оценка земель проводится с использованием различных методов и подходов, включая сравнительный анализ, доходный подход и стоимостный подход. Сравнительный анализ основывается на сравнении стоимости анализируемого участка с ценами, по которым были проданы или арендованы схожие участки в той же или схожей местности. Доходный подход основывается на оценке потенциального дохода, который можно получить от использования участка, а стоимостный подход основывается на оценке физических характеристик участка, таких как его площадь, форма, рельеф и доступность [1].

Кадастровая оценка земель имеет ряд особенностей, которые необходимо учитывать при ее проведении. Во-первых, она должна быть независимой и объективной, то есть не подвержена влиянию интересов сторон или внешним факторам. Во-вторых, она должна быть прозрачной и доступной для всех заинтересованных сторон, чтобы они могли ознакомиться с методологией и результатами оценки. В-третьих, она должна быть достоверной и точной, чтобы ее результаты могли использоваться в различных целях, включая судебные процессы и финансовую отчетность [2].

Исторический обзор кадастровой оценки земель

Кадастровая оценка земель имеет долгую историю, которая началась еще в древние времена. В древних цивилизациях, таких как Египет и Месопотамия, были разработаны первые системы учета земли и ее оценки. Они использовались для определения размеров и границ земельных участков, а также для определения налогов и обязательств перед государством [2].

В средние века кадастровая оценка земель была широко использована во многих европейских странах. Она была необходима для учета земельных владений и определения размеров и границ земельных участков. В этот период были разработаны первые методы оценки земли, включая методы на основе дохода и методы на основе продаж.

В XIX веке кадастровая оценка земель стала более систематизированной и унифицированной. Во многих странах были созданы специальные организации и учреждения, которые занимались проведением кадастровых оценок и поддержанием кадастровых карт и реестров. В этот период были разработаны новые методы оценки, включая методы на основе сравнительного анализа и методы на основе стоимости замещения.

В XX веке с развитием компьютерных технологий и геоинформационных систем кадастровая оценка земель стала более точной и эффективной. Были разработаны новые методы оценки, включая методы на основе геоинформационных данных и методы на основе моделирования. Эти методы позволяют учесть различные факторы, такие как расстояние до городских центров, наличие коммуникаций и другие факторы, которые могут влиять на стоимость земельных участков.

В настоящее время кадастровая оценка земель является неотъемлемой частью земельного управления и планирования. Она используется для различных целей, включая налогообложение, выдачу прав собственности, разработку генеральных планов и учет земельных ресурсов. Кадастровая оценка земель продолжает развиваться и совершенствоваться, чтобы быть более точной и эффективной в условиях современного общества.

1.2 Законодательная база кадастровой оценки земель

Кадастровая оценка земель является одной из важнейших составляющих системы государственного кадастра недвижимости. Она представляет собой процесс определения рыночной стоимости земельных участков с целью обеспечения государственного контроля и учета над недвижимостью. В своей сути, кадастровая оценка земель является основой для установления налогов и сборов, регулирования рынка недвижимости, а также развития территории.

Согласно статье 152 «Земельного кодекса», государственный земельный кадастр представляет собой систему сведений о природно-экономическом состоянии земель Республики Казахстан, расположении, размерах и границах земельных участков, их качественных характеристиках, земельных участках. использовать бухгалтерский учет и оценку земельного участка, а также другую необходимую информацию. Организация рационального использования и охраны земельных ресурсов предусмотрена Законом «Земельный кодекс» (2003 г.)

Большое значение имеет государственный земельный кадастр, введенный Постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 года № 958 «Об утверждении порядка ведения государственного земельного кадастра». В «Земельном кодексе» указано, что для обеспечения рационального использования земельных ресурсов будет введен государственный земельный кадастр, содержащий совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, экономическом и правовом состоянии земель. Кадастр ведется по единой системе. Государство определяет его цель, задачи, содержание, составляющие и порядок его проведения. Он определяет содержание земельно-кадастровых данных и документации, формы и содержание кадастровой отчетности, контроль земельного кадастра и организацию кадастровых работ. Установленный порядок и уход за землей являются обязательными на всей территории страны. Весь государственный земельный фонд Республики Казахстан является объектом государственного земельного кадастра.

Государственный земельный кадастр должен давать полную количественную и качественную характеристику этого фонда и содержать совокупность правильных и необходимых сведений о природном, экономическом и правовом состоянии земель.

Важным условием ведения кадастра является обеспечение принципа взаимной совместимости информации путем использования единой государственной системы координат, высот, картографических проекций. В результате земельной реформы субъектами собственности и пользования землей стали не только государственные юридические лица, но прежде всего граждане и негосударственные юридические лица. В связи с этим вместо основной базовой единицы учета земли в советский период - землепользования - в качестве основной единицы учета в новых ситуациях лучше использовать понятие земельного участка, наряду с ним и другие единицы учета - земельно-кадастровый квартал, землепользование, землевладение, район, область. Для каждого земельного участка в кадастре фиксируются физические характеристики, которые позволяют четко разделить его в пространстве, определить его размеры и расположение, а также оценить его стоимость (цену земли). Сбор данных включает в себя кадастровый номер земельного участка, предмет прав на земельный участок - наименование физического или юридического лица, акты исполнительных органов и другие документы, местонахождение и размер. Оценка проводится на уровне соответствующих административных округов, где информация о стоимости фиксируется и хранится.

Одной из основных задач кадастровой оценки земель является определение рыночной стоимости земельных участков. Рыночная стоимость земли определяется на основе анализа рыночных данных, таких как сделки с аналогичными земельными участками, цены на землю в данном районе, а также другие факторы, влияющие на стоимость земли. Для этого проводится сравнительный анализ, который позволяет установить справедливую рыночную стоимость земли [3].

Кадастровая оценка земель также включает в себя определение категории земельного участка. Категория земли определяется на основе ее назначения и характеристик. Например, земельные участки могут быть отнесены к сельскохозяйственному, промышленному, жилому или другому типу землепользования. Категория земли влияет на ее стоимость и правовой статус [4].

Одним из важных аспектов кадастровой оценки земель является учет особенностей местности и инфраструктуры. Например, земельные участки, расположенные вблизи городской инфраструктуры, имеют более высокую стоимость, чем участки, находящиеся в отдаленных районах. Также учитывается состояние дорог, наличие коммуникаций, доступность к объектам социальной инфраструктуры и другие факторы, которые могут влиять на стоимость земли [4].

Законодательная база кадастровой оценки земель

Кадастровая оценка земель в Республике Казахстан регулируется рядом нормативных актов, которые устанавливают правила и процедуры проведения оценки, а также определяют права и обязанности участников данного процесса.

Одним из основных законов, регулирующих кадастровую оценку земель, является Закон Республики Казахстан "О государственном кадастре недвижимости". Данный закон определяет основные принципы и цели государственного кадастра недвижимости, а также устанавливает порядок проведения кадастровой оценки земель.

Также важным нормативным актом является Правила проведения кадастровой оценки земель, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан. В этих правилах определены основные этапы и методы проведения кадастровой оценки земель, а также требования к квалификации и ответственности оценщиков.

Кроме того, законодательная база кадастровой оценки земель включает ряд других нормативных актов, таких как Закон Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Закон Республики Казахстан "О налогах и других обязательных платежах в бюджет", а также нормативные акты, устанавливающие порядок определения стоимости земли для целей налогообложения.

Таким образом, кадастровая оценка земель является важным инструментом государственного контроля и учета над недвижимостью. Она позволяет определить рыночную стоимость земельных участков, установить их категорию, а также учесть особенности местности и инфраструктуры. Все эти процессы регулируются законодательной базой, которая определяет правила и процедуры проведения кадастровой оценки земель.

1.3 Основные принципы и методы кадастровой оценки земель

Кадастровая оценка земель является важным инструментом в управлении земельными ресурсами и определении их стоимости. Она представляет собой процесс определения рыночной стоимости земельных участков на основе объективных факторов, таких как местоположение, качество почвы, доступность к инфраструктуре и другие. Кадастровая оценка земель является неотъемлемой частью системы государственного кадастра недвижимости и проводится с целью обеспечения прозрачности и справедливости в сделках с землей.

Основные принципы кадастровой оценки земель включают объективность, независимость, прозрачность и справедливость. Объективность означает, что оценка должна быть основана на объективных данных и методах, а не на субъективных предположениях или оценке. Независимость означает, что оценка должна проводиться независимыми оценщиками, которые не имеют интересов в результатах оценки. Прозрачность означает, что процесс оценки должен быть понятным и доступным для всех заинтересованных сторон. Справедливость означает, что оценка должна учитывать интересы всех заинтересованных сторон и не должна быть предвзятой или несправедливой [5].

Основные методы кадастровой оценки земель включают сравнительный, доходный и стоимостной подходы. Сравнительный подход основан на сравнении продажных цен аналогичных земельных участков, чтобы определить стоимость оцениваемого участка. Этот подход особенно полезен в случаях, когда на рынке имеется достаточное количество сделок с похожими участками. Доходный подход основан на оценке потенциального дохода, который может быть получен от использования земельного участка. Он особенно полезен для оценки коммерческих и промышленных участков, где доход от использования земли является основным фактором стоимости. Стоимостной подход основан на оценке затрат на приобретение и развитие земельного участка. Он особенно полезен для оценки новых или неиспользованных участков, где нет данных о продажах или доходах [6].

При проведении кадастровой оценки земель необходимо учитывать множество факторов, которые могут влиять на стоимость участка. Одним из таких факторов является местоположение участка. Участки, расположенные в центре города или рядом с важными объектами инфраструктуры, обычно имеют более высокую стоимость, чем участки, находящиеся в удаленных районах. Качество почвы также может влиять на стоимость участка. Участки с плодородной почвой, подходящей для сельскохозяйственного использования, могут иметь более высокую стоимость, чем участки с неплодородной почвой. Доступность к инфраструктуре, такой как дороги, водоснабжение и электричество, также может влиять на стоимость участка [7].

Кадастровая оценка земель на примере г.Конаев может быть особенно интересной, так как город находится в развитии и имеет большой потенциал для инвестиций. Важно учесть все факторы, которые могут влиять на стоимость земельных участков в городе, чтобы обеспечить справедливую оценку. К примеру, важно учесть местоположение участка относительно центра города, наличие инфраструктуры вблизи, а также возможность использования участка для различных целей, таких как жилая, коммерческая или промышленная застройка.

В заключение, кадастровая оценка земель является важным инструментом в управлении земельными ресурсами и определении их стоимости. Она основана на принципах объективности, независимости, прозрачности и справедливости. Основные методы оценки включают сравнительный, доходный и стоимостной подходы. При проведении кадастровой оценки необходимо учитывать множество факторов, таких как местоположение, качество почвы и доступность к инфраструктуре. На примере г.Конаев можно провести интересное исследование, учитывая его развивающуюся природу и потенциал для инвестиций. Важно учесть все факторы, которые могут влиять на стоимость земельных участков в городе, чтобы обеспечить справедливую и точную оценку.

2 Особенности кадастровой оценки земель в г. Конаев

2.1 Географическое положение и климатические условия г. Конаев

Географическое положение и климатические условия г. Конаев

Город Конаев расположен в Казахстане, в Жамбылской области, на северо-востоке страны. Он находится на высоте около 450 метров над уровнем моря и занимает площадь около 200 квадратных километров. Географический рельеф города включает в себя небольшие холмы и равнины, что создает определенные особенности для кадастровой оценки земель [7].

Климатические условия в г. Конаев отличаются суровостью и континентальностью. Зимы холодные, средняя температура в январе составляет около -15 градусов Цельсия. Лето жаркое, средняя температура в июле достигает +30 градусов Цельсия. Осадки неравномерно распределены в течение года, с наибольшим количеством осадков весной и осенью. Эти климатические условия также оказывают влияние на кадастровую оценку земель в г. Конаев [8].

Одной из особенностей кадастровой оценки земель в г. Конаев является наличие различных категорий земель. В городе присутствуют земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленного назначения, земли жилой застройки, а также земли, занятые объектами инфраструктуры показанной на рисунке 1. Каждая из этих категорий земель имеет свои особенности и требует отдельного подхода при оценке [9].



Рисунок 1 – ПО ArcGIS

Кроме того, в г. Конаев существуют особые правила и нормативы, регулирующие кадастровую оценку земель. Например, для земель сельскохозяйственного назначения применяются специальные методики и коэффициенты, учитывающие плодородие почвы, наличие поливных систем и другие факторы. Для земель промышленного назначения важными параметрами являются доступность транспортных коммуникаций, наличие инженерных сетей и другие факторы, влияющие на стоимость земли.

Также следует отметить, что в г. Конаев существуют особенности в оценке земель, связанные с их использованием. Например, наличие городской застройки, объектов инфраструктуры и других сооружений может повлиять на

стоимость земли. Кроме того, в городе имеются зоны экологического значения, которые также могут влиять на оценку земли.

Еще одной важной особенностью кадастровой оценки земель в г. Конаев является необходимость учета изменений в городской среде. Город постоянно развивается, строятся новые объекты, меняется инфраструктура. Все это может повлиять на стоимость земельных участков. Поэтому при проведении кадастровой оценки необходимо учитывать текущую ситуацию и прогнозировать возможные изменения в ближайшем будущем показанной на рисунке 2.

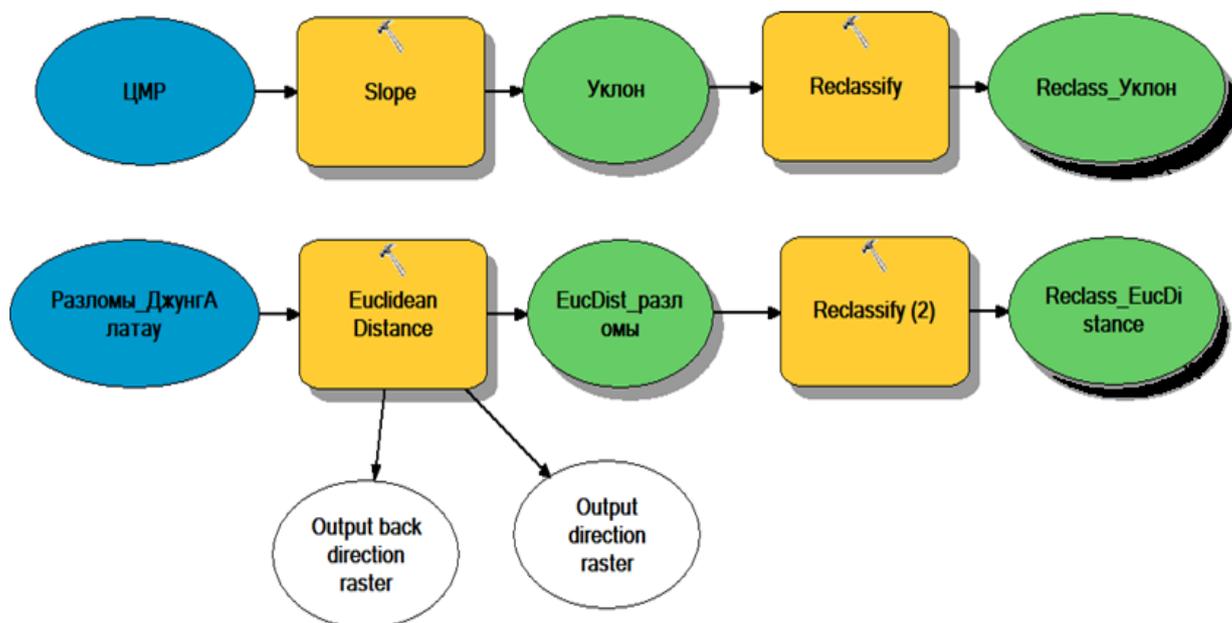


Рисунок 2 – Функциональная блок схема при проектировании

Таким образом, кадастровая оценка земель в г. Конаев имеет свои особенности, связанные с географическим положением, климатическими условиями, различными категориями земель, правилами и нормативами, а также с особенностями использования и изменениями в городской среде. Все эти факторы необходимо учитывать при проведении оценки, чтобы получить объективные и надежные результаты.

2.2 Состояние земельного фонда г. Конаев

Кадастровая оценка земель в г. Конаев является важным инструментом для определения рыночной стоимости земельных участков и обеспечения справедливости в процессе их использования. Процедура кадастровой оценки земель включает в себя ряд особенностей, связанных с учетом специфических условий и требований данного региона.

Одной из особенностей кадастровой оценки земель в г. Конаев является учет географического положения и природных особенностей данной территории. Город расположен в живописном месте, окруженном горами и реками, что создает особую атмосферу и влияет на стоимость земельных участков. Кроме того, влияние природных факторов может быть учтено при определении категории земель и их стоимости [10].

Еще одной особенностью кадастровой оценки земель в г. Конаев (рисунок 3) является учет инфраструктуры и развития города. В последние годы город активно развивается, строятся новые объекты инфраструктуры, что влияет на стоимость земельных участков. Так, например, земельные участки, расположенные рядом с новыми школами, детскими садами или торговыми центрами, имеют более высокую стоимость, чем участки, находящиеся в удаленных районах города [11].



Рисунок 3 – Карта в растровом формат Алматинской области

Также необходимо учитывать особенности использования земельных участков в г. Конаев. Город является промышленным центром, в котором размещены предприятия различных отраслей. Указано в таблице 1. Это может повлиять на стоимость земельных участков, так как предприятия могут быть заинтересованы в расширении своей деятельности и приобретении дополнительных участков под строительство или размещение производственных объектов [11].

Таблица 1 – Типы объектов растительного покрова по индексу

Индекс	Описание
0	Неизвестный. Спутниковые данные отсутствуют или недостаточны.
20	Кустарники.
30	Травянистые растения.
40	Культурные и управляемые растения
50	Городской/Построен. Земля, покрытая зданиями и другими искусственными сооружениями.
60	Голые/редкие растения.
80	Постоянные водоемы
90	Травянистые водно-болотные угодья
126	Открытый лес

Еще одним важным аспектом кадастровой оценки земель в г. Конаев является учет правового режима земельных участков. В городе действуют различные виды права собственности на землю, включая государственную, муниципальную и частную собственность. Каждый вид права имеет свои особенности и требования к оценке земельных участков. Например, при оценке земель, находящихся в государственной собственности, необходимо учитывать ограничения и условия, установленные государством.

Состояние земельного фонда г. Конаев

Состояние земельного фонда г. Конаев является одним из ключевых аспектов кадастровой оценки земель. Земельный фонд города включает в себя различные категории земель, каждая из которых имеет свои особенности и требует отдельного подхода при оценке.

Одной из основных категорий земельного фонда г. Конаев являются земли населенных пунктов. Это земельные участки, на которых расположены жилые и коммерческие объекты, а также объекты социальной инфраструктуры. Стоимость таких участков зависит от их местоположения, инфраструктуры, а также от состояния и возраста зданий и сооружений. Кроме того, необходимо учитывать планировочные ограничения и требования к использованию земельных участков в данной категории.

Еще одной категорией земельного фонда г. Конаев являются земли сельскохозяйственного назначения. Это земельные участки, используемые для сельскохозяйственного производства, включая земли под посевы, пастбища, сады и т.д. Стоимость таких участков зависит от их плодородия, доступности к водным ресурсам, а также от наличия сельскохозяйственной инфраструктуры. Кроме того, необходимо учитывать планировочные ограничения и требования к использованию земельных участков данной категории.

Также в состав земельного фонда г. Конаев входят земли промышленного назначения. Это земельные участки, предназначенные для размещения промышленных объектов и предприятий. Стоимость таких участков зависит от их местоположения, доступности к транспортным коммуникациям, а также от наличия инженерной инфраструктуры. Кроме того, необходимо учитывать планировочные ограничения и требования к использованию земельных участков данной категории.

Таким образом, состояние земельного фонда г. Конаев является важным фактором при проведении кадастровой оценки земельных участков. Учет особенностей и требований различных категорий земель позволяет определить их рыночную стоимость с учетом специфических условий данного региона.

2.3 Основные проблемы и вызовы кадастровой оценки земель в г. Конаев

Кадастровая оценка земель в г. Конаев имеет свои особенности, которые необходимо учитывать при проведении данной процедуры показанной на рисунке 4. Город Конаев расположен в центральной части страны и является одним из крупных промышленных центров. Это обуславливает ряд особенностей, которые могут повлиять на результаты кадастровой оценки.

Одной из особенностей г. Конаев является его географическое расположение. Город находится в зоне сельскохозяйственной деятельности, что оказывает влияние на стоимость земельных участков. Сельскохозяйственные угодья в г. Конаев занимают значительную площадь, и их стоимость может быть ниже по сравнению с участками, расположенными в городской застройке [12].

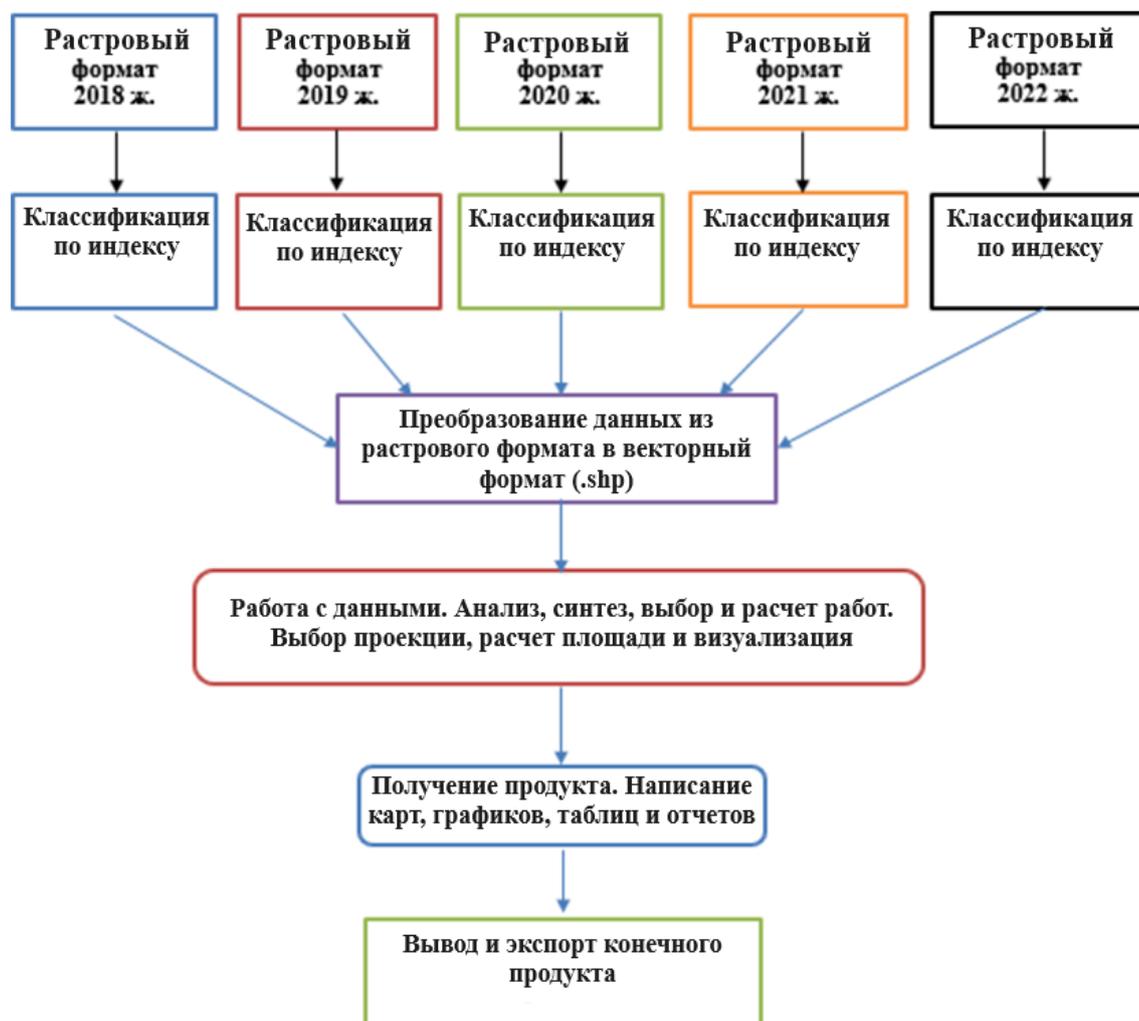


Рисунок 4 – Структура поиска документаций

Еще одной особенностью г. Конаев является его инфраструктура. Город обладает развитой транспортной сетью, наличием промышленных предприятий и других объектов, которые могут повлиять на стоимость земельных участков. Например, близость к транспортным магистралям или наличие коммуникаций (газ, электричество, водоснабжение) может увеличить стоимость земельного участка [13].

Еще одной особенностью кадастровой оценки земель в г. Конаев является наличие природных ресурсов. В городе имеются земли, богатые полезными ископаемыми, такими как уголь, нефть, газ и другие. Наличие этих ресурсов может повлиять на стоимость земельных участков, особенно если они находятся в непосредственной близости к месторождениям [12].

Основные проблемы и вызовы кадастровой оценки земель в г. Конаев

Одной из основных проблем кадастровой оценки земель в г. Конаев является отсутствие полной и достоверной информации о земельных участках. В некоторых случаях, данные о площади, границах и категории земель могут быть неполными или устаревшими. Это может затруднить проведение оценки и привести к неточным результатам.

Еще одной проблемой является сложность определения стоимости земельных участков, особенно в случае, если они имеют специфическое назначение или находятся в особых условиях использования. Например, стоимость земельного участка, предназначенного для промышленной застройки, может зависеть от множества факторов, таких как доступность транспортных магистралей, наличие коммуникаций, близость к центру города и другие.

Также, одной из проблем кадастровой оценки земель в г. Конаев является наличие незаконных построек и неправильного использования земельных участков. В городе может быть выявлено множество случаев, когда земельные участки используются не по своему назначению или на них находятся незаконные постройки. Это может затруднить проведение оценки и требовать дополнительных проверок и уточнений.

Кроме того, вызовом для кадастровой оценки земель в г. Конаев является необходимость учета изменений в градостроительной политике и правовом регулировании. Законы и нормативные акты, регулирующие использование земельных участков, могут изменяться со временем, что требует постоянного обновления информации и учета этих изменений при проведении оценки.

Таким образом, кадастровая оценка земель в г. Конаев имеет свои особенности и проблемы, которые необходимо учитывать при проведении данной процедуры. Наличие полной и достоверной информации о земельных участках, определение стоимости в зависимости от их назначения и особых условий использования, а также учет изменений в градостроительной политике и правовом регулировании – все это является важными аспектами, которые необходимо учесть при проведении кадастровой оценки земель в г. Конаев.

3. Методология кадастровой оценки земель в г. Конаев

3.1 Определение целей и задач кадастровой оценки земель в г. Конаев

Методология кадастровой оценки земель в г. Конаев играет важную роль в определении стоимости земельных участков и взаимоотношений между собственниками и государством. Кадастровая оценка земель является систематическим и объективным процессом, который основывается на нормативно-правовой базе и научных методах, а также на учете всех факторов, влияющих на стоимость земельных участков.

Основной целью кадастровой оценки земель в г. Конаев является определение рыночной стоимости земельных участков с учетом их характеристик, расположения, инфраструктуры и других факторов. Это позволяет собственникам имущества, государству и другим заинтересованным сторонам иметь объективное представление о стоимости земельных участков и использовать эту информацию для принятия решений [14].

Для достижения этой цели кадастровая оценка земель в г. Конаев выполняет ряд задач. Во-первых, оценка проводится для определения стоимости земельных участков, которая является одним из основных показателей их ценности. Это позволяет собственникам земельных участков оценить свое имущество и использовать его в соответствии с рыночными условиями [9].

Во-вторых, кадастровая оценка земель в г. Конаев выполняет задачу установления налоговой базы для расчета налогов на недвижимость и землю. Рыночная стоимость земельных участков является основой для определения налоговой ставки и размера налога, который должны уплачивать собственники земельных участков [10].

Кроме того, кадастровая оценка земель в г. Конаев выполняет задачу определения стоимости земельных участков при их приобретении или продаже. Рыночная стоимость земельных участков является основой для составления договоров купли-продажи и для регулирования отношений между продавцами и покупателями.

Еще одной задачей кадастровой оценки земель в г. Конаев является определение стоимости земельных участков для их использования в качестве залога. Рыночная стоимость земельных участков является основой для определения суммы залога и для регулирования отношений между кредиторами и заемщиками.

Для достижения этих задач кадастровая оценка земель в г. Конаев использует различные методы и подходы. Одним из основных методов является сравнительный анализ, при котором сравниваются земельные участки с похожими характеристиками и расположением. Этот метод позволяет определить стоимость земельных участков на основе стоимости аналогичных участков.

Также в кадастровой оценке земель в г. Конаев используется доходный подход, при котором стоимость земельных участков определяется на основе их потенциального дохода. Для этого учитывается возможность использования

участка для различных целей, например, для строительства жилых или коммерческих объектов.

Еще одним методом, используемым в кадастровой оценке земель в г. Конаев, является стоимостной подход, при котором стоимость земельных участков определяется на основе затрат, необходимых для их создания или восстановления. Этот метод учитывает стоимость затрат на приобретение земельного участка, его подготовку и оснащение необходимыми коммуникациями.

Таким образом, методология кадастровой оценки земель в г. Конаев включает в себя определение целей и задач оценки, а также использование различных методов и подходов для достижения этих целей и задач. Кадастровая оценка земель является важным инструментом для определения стоимости земельных участков и регулирования отношений между собственниками и государством.

3.2 Описание методов и подходов к оценке земельных участков в г. Конаев

Методология кадастровой оценки земель в г. Конаев является важным инструментом для определения стоимости земельных участков в данном регионе. Она включает в себя различные методы и подходы, которые позволяют провести оценку с высокой точностью и надежностью.

Одним из основных методов, используемых при кадастровой оценке земель в г. Конаев, является метод сравнительной стоимости. Он основан на анализе рыночных цен на аналогичные земельные участки, расположенные в том же районе или близлежащих районах. Для этого проводится сравнительный анализ факторов, влияющих на стоимость земли, таких как размер участка, его местоположение, инфраструктура и т.д. По результатам анализа определяется стоимость земельного участка в г. Конаев [15].

Другим методом, применяемым при кадастровой оценке земель в г. Конаев, является метод доходности. Он основан на оценке потенциального дохода, который может быть получен от использования земельного участка. Для этого проводится анализ рынка сбыта продукции, которая может быть произведена на данном участке, а также анализ факторов, влияющих на доходность земли, таких как доступность рынков сбыта, транспортная инфраструктура и т.д. По результатам анализа определяется доходность земельного участка, которая затем используется для определения его стоимости [16].

Еще одним методом, применяемым при кадастровой оценке земель в г. Конаев, является метод затрат. Он основан на оценке затрат, необходимых для воспроизведения земельного участка с учетом его текущего состояния и использования. Для этого проводится анализ стоимости материалов, трудовых ресурсов и других затрат, необходимых для создания аналогичного участка. По

результатам анализа определяются затраты на воспроизведение земельного участка, которые затем используются для определения его стоимости [14].

При кадастровой оценке земель в г. Конаев также используются различные подходы, которые позволяют учесть особенности данного региона. Один из таких подходов - учет местного спроса и предложения на землю. Он основан на анализе спроса и предложения на земельные участки в данном районе. Для этого проводится анализ рынка земли, включающий в себя оценку спроса на землю со стороны различных инвесторов, а также оценку предложения земли со стороны собственников. По результатам анализа определяется баланс спроса и предложения на землю, который затем используется для определения ее стоимости.

Еще одним подходом, используемым при кадастровой оценке земель в г. Конаев, является учет факторов, влияющих на стоимость земли. Он основан на анализе различных факторов, которые могут влиять на стоимость земельного участка, таких как его местоположение, инфраструктура, доступность крупных городов и т.д. Для этого проводится анализ данных о земле и ее окружающей среде, а также проводятся экспертные оценки, основанные на опыте специалистов. По результатам анализа определяются факторы, влияющие на стоимость земли, которые затем используются для ее оценки.

Таким образом, методология кадастровой оценки земель в г. Конаев включает в себя различные методы и подходы, которые позволяют провести оценку земельных участков с высокой точностью и надежностью. Они основаны на анализе рыночных цен, доходности и затрат, а также учете местного спроса и предложения на землю и факторов, влияющих на ее стоимость. Это позволяет определить стоимость земельных участков в г. Конаев с учетом их особенностей и специфики данного региона.

3.3 Оценка влияния факторов на стоимость земель в г. Конаев

Методология кадастровой оценки земель в г. Конаев играет важную роль в определении стоимости земельных участков в данном регионе. Кадастровая оценка земель является неотъемлемой частью градостроительной деятельности и позволяет определить рыночную стоимость земельных участков на основе объективных критериев.

Оценка влияния факторов на стоимость земель в г. Конаев является важным этапом в кадастровой оценке. Факторы, влияющие на стоимость земельных участков в данном регионе, могут быть различными и включать в себя физические, экономические, социальные и другие аспекты [17].

Один из основных факторов, влияющих на стоимость земель в г. Конаев, - это местоположение участка. Участки, находящиеся в центре города или вблизи крупных объектов инфраструктуры, обычно имеют более высокую стоимость, поскольку они более привлекательны для различных видов деятельности. Например, участки, расположенные рядом с офисными зданиями или торговыми

центрами, могут быть использованы для коммерческих целей и, следовательно, иметь более высокую стоимость [5].

Еще одним фактором, влияющим на стоимость земельных участков в г. Конаев, является их площадь. Участки большой площади обычно имеют более высокую стоимость, поскольку они предоставляют больше возможностей для различных видов использования. Например, участки большой площади могут быть использованы для строительства многоэтажных зданий или для размещения крупных производственных объектов [5].

Также важным фактором, влияющим на стоимость земельных участков в г. Конаев, является их качество. Участки с хорошим качеством грунта, наличием коммуникаций и удобным доступом к дорогам обычно имеют более высокую стоимость. Качество земельного участка может быть оценено с помощью различных методов, таких как геологические исследования, анализ состава почвы и т.д.

Кроме того, стоимость земельных участков в г. Конаев может быть также зависеть от экономической ситуации в регионе. Например, в период экономического подъема спрос на земельные участки может возрасти, что приведет к увеличению их стоимости. С другой стороны, в период экономического спада спрос на земельные участки может снизиться, что может привести к снижению их стоимости.

Оценка влияния факторов на стоимость земель в г. Конаев проводится с использованием различных методов и подходов. Один из таких методов - это сравнительный анализ. Сравнительный анализ позволяет сопоставить стоимость земельных участков с аналогичными участками, уже проданными или арендованными. Этот подход позволяет определить степень влияния различных факторов на стоимость земельных участков.

Другим методом, используемым при оценке влияния факторов на стоимость земель в г. Конаев, является экспертный подход. Экспертный подход основан на мнении квалифицированных экспертов, которые имеют опыт и знания в области кадастровой оценки. Эксперты могут проводить интервью с владельцами земельных участков, анализировать рыночные данные и другую информацию для определения влияния различных факторов на стоимость земельных участков.

Таким образом, методология кадастровой оценки земель в г. Конаев и оценка влияния факторов на их стоимость играют важную роль в определении рыночной стоимости земельных участков в данном регионе. Различные факторы, такие как местоположение, площадь, качество и экономическая ситуация, могут оказывать влияние на стоимость земельных участков. Для определения влияния этих факторов используются различные методы, такие как сравнительный анализ и экспертный подход. Кадастровая оценка земель в г. Конаев является важным инструментом для принятия решений в области градостроительства и развития региона.

4 Практическая реализация кадастровой оценки земель в г. Конаев

4.1 Организация и проведение кадастровой оценки земель в г. Конаев

Практическая реализация кадастровой оценки земель в г. Конаев представляет собой сложный и многопроцессный процесс, включающий в себя организацию и проведение различных этапов оценки земельного участка. Данный процесс осуществляется в соответствии с действующим законодательством и регулируется государственными органами, ответственными за кадастровую деятельность.

Организация кадастровой оценки земель в г. Конаев начинается с определения целей и задач оценки. Основной целью является определение рыночной стоимости земельного участка, которая является основой для расчета налогов и сборов, а также для принятия решений о его использовании. Задачи оценки включают в себя определение характеристик земельного участка, проведение анализа рыночных данных, выбор метода оценки, расчет стоимости и подготовку оценочного отчета [8].

Проведение кадастровой оценки земель в г. Конаев начинается с сбора и анализа информации о земельном участке. Для этого проводится территориальный обзор, включающий в себя изучение географического положения, инфраструктуры, доступности и других факторов, влияющих на стоимость земли. Также проводится анализ рыночных данных, включающий в себя изучение цен на аналогичные земельные участки, продажи и аренду земли, а также другие факторы, влияющие на стоимость [12].

После сбора и анализа информации проводится выбор метода оценки земельного участка. В г. Конаев применяются различные методы оценки, включая сравнительный анализ, доходный подход и стоимостной подход. Сравнительный анализ основывается на сравнении цен на аналогичные земельные участки, а доходный подход основывается на расчете дохода, получаемого от использования земли. Стоимостной подход основывается на расчете стоимости земли, исходя из затрат на ее приобретение и использование [13].

После выбора метода проводится расчет стоимости земельного участка. Для этого используются различные формулы и методики, учитывающие характеристики земли, ее местоположение, инфраструктуру и другие факторы. Расчет стоимости проводится с учетом рыночных условий и требований законодательства.

После расчета стоимости земельного участка подготавливается оценочный отчет. Оценочный отчет содержит информацию о земельном участке, его характеристиках, методах оценки, расчетах и выводах. Отчет представляется заказчику оценки или органу, осуществляющему контроль за кадастровыми оценками.

Организация и проведение кадастровой оценки земель в г. Конаев требует наличия квалифицированных специалистов, обладающих знаниями и опытом в области оценки земли. Такие специалисты должны иметь соответствующее

образование и сертификаты, подтверждающие их квалификацию. Кроме того, организация и проведение оценки земли требует наличия необходимого оборудования и программного обеспечения, позволяющего проводить расчеты и анализировать данные.

Таким образом, практическая реализация кадастровой оценки земель в г. Конаев является сложным и многопроцессным процессом, включающим в себя организацию и проведение различных этапов оценки. Данный процесс требует наличия квалифицированных специалистов, обладающих необходимыми знаниями и опытом, а также соответствующего оборудования и программного обеспечения. Организация и проведение оценки земли осуществляется в соответствии с действующим законодательством и регулируется государственными органами, ответственными за кадастровую деятельность.

4.2 Анализ результатов кадастровой оценки земель в г. Конаев

Практическая реализация кадастровой оценки земель в г. Конаев представляет собой сложный и многогранный процесс, включающий в себя различные этапы и задачи. Для успешной реализации данной оценки необходимо провести комплексную работу, включающую в себя сбор и анализ данных, оценку земельных участков и определение их рыночной стоимости.

Первым этапом практической реализации кадастровой оценки земель в г. Конаев является сбор и систематизация данных. Для этого необходимо провести полевые работы, собрать информацию о земельных участках, их площади, расположении, категории и назначении. Также необходимо учесть особенности местности, климатические условия и другие факторы, которые могут влиять на стоимость земельных участков [16].

После сбора данных необходимо провести анализ полученной информации. Для этого используются различные методы и модели, позволяющие определить рыночную стоимость земельных участков. Важным этапом анализа является учет факторов, которые могут влиять на стоимость земельных участков, таких как наличие коммуникаций, инфраструктуры, близость к центру города и другие [11].

Оценка земельных участков проводится на основе учета различных факторов, которые могут влиять на их стоимость. Для этого используются различные методы оценки, такие как сравнительный, доходный и затратный подходы. Каждый из этих подходов имеет свои особенности и применяется в зависимости от конкретной ситуации и целей оценки [15].

Сравнительный подход основывается на сравнении стоимости земельных участков с аналогичными объектами, проданными на рынке. Данный подход позволяет определить рыночную стоимость земельных участков на основе анализа сделок, проведенных в данной местности.

Доходный подход основывается на оценке потенциального дохода, который может быть получен от использования земельного участка. Для этого необходимо провести анализ рынка недвижимости, определить стоимость

аренды или продажи земельного участка и на основе этого определить его стоимость.

Затратный подход основывается на определении стоимости земельного участка на основе затрат, которые были вложены в его приобретение и развитие. Данный подход позволяет определить стоимость земельного участка на основе его физических характеристик и инфраструктуры.

После проведения оценки земельных участков необходимо проанализировать полученные результаты. Для этого используются различные методы и модели, позволяющие определить эффективность проведенной оценки и ее соответствие с реальной рыночной ситуацией. Важно учесть, что результаты кадастровой оценки земель в г. Конаев могут быть использованы для различных целей, таких как определение налоговой базы, регулирование рынка недвижимости и другие.

Таким образом, практическая реализация кадастровой оценки земель в г. Конаев представляет собой сложный и многогранный процесс, включающий в себя сбор и анализ данных, оценку земельных участков и анализ результатов оценки. Для успешной реализации данной оценки необходимо использовать различные методы и модели, а также учитывать особенности местности и рыночной ситуации. Полученные результаты могут быть использованы для различных целей и задач, связанных с управлением и регулированием рынка недвижимости в г. Конаев.

4.3 Рекомендации по улучшению кадастровой оценки земель в г. Конаев

В настоящее время кадастровая оценка земель стала неотъемлемой частью государственного кадастра недвижимости и играет важную роль в управлении земельными ресурсами. Она представляет собой процесс определения рыночной стоимости земельных участков на основе их характеристик и местоположения. В г. Конаев, как и во многих других городах, кадастровая оценка земель проводится с целью определения налоговой базы и сбора информации о земельных участках для планирования градостроительства и развития инфраструктуры. На рисунке 5 показана оценка по годам.

Одним из ключевых этапов практической реализации кадастровой оценки земель в г. Конаев является формирование кадастрового учета земельных участков. Для этого проводится комплекс мероприятий, включающий в себя определение границ и площади земельных участков, описание их характеристик, а также фиксацию этих данных в кадастровом плане. Важным этапом является также сбор и анализ информации о рыночных ценах на землю, которая позволяет определить рыночную стоимость земельных участков в г. Конаев [13].

Для проведения кадастровой оценки земель в г. Конаев используются различные методы и подходы. Одним из наиболее распространенных методов является метод сравнительной стоимости, основанный на анализе цен на аналогичные земельные участки в сравнимых районах. Также применяется

метод доходности, который основывается на оценке потенциального дохода, который можно получить от использования земельного участка в различных целях. Кроме того, используются методы статистического анализа и экспертные оценки [9].

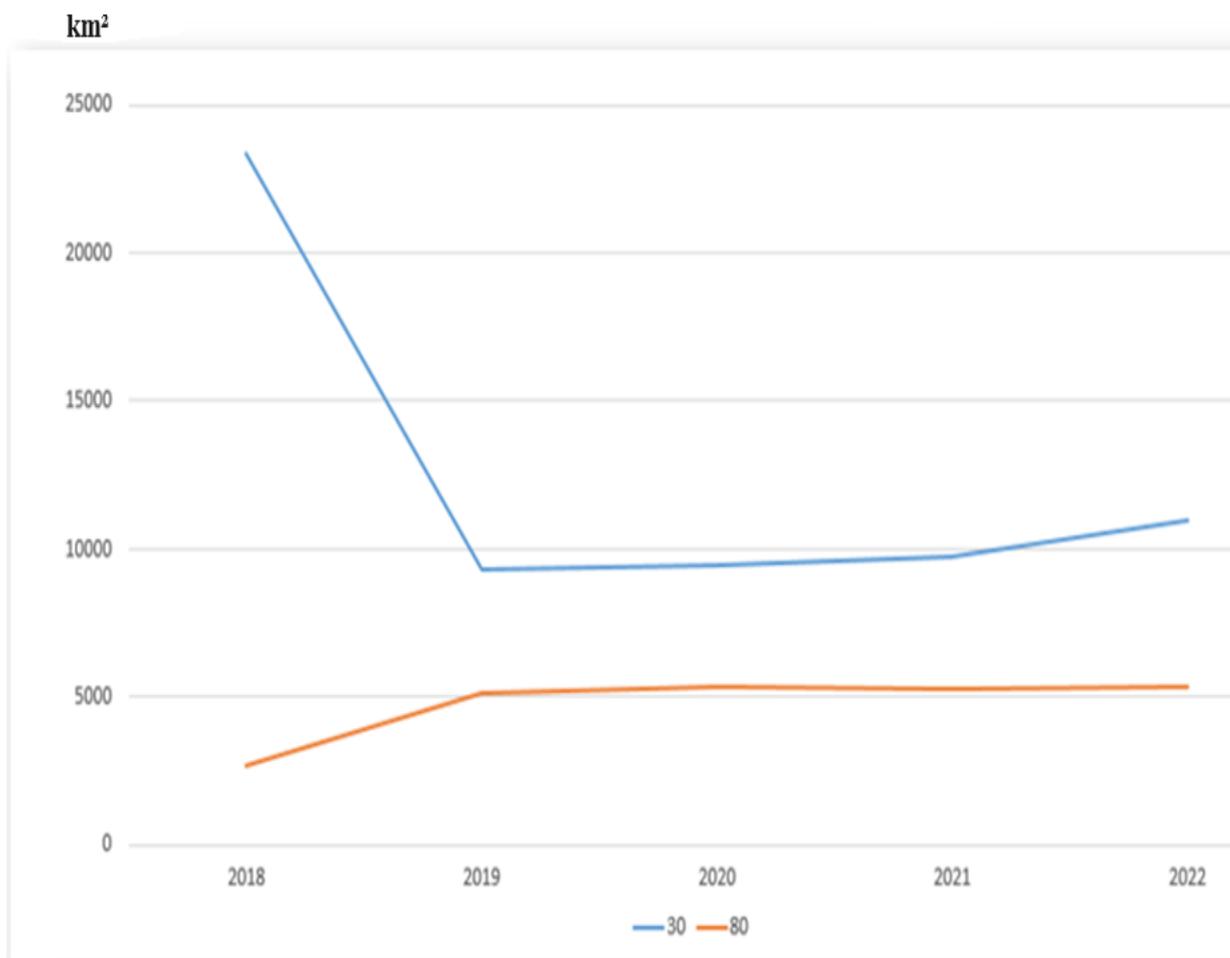


Рисунок 5 – Оценка по годам территорий

Однако, в ходе практической реализации кадастровой оценки земель в г. Конаев выявлены определенные проблемы и недостатки. Одной из основных проблем является недостаточная точность определения границ земельных участков. Это связано с тем, что в процессе формирования кадастрового учета нередко возникают споры и противоречия между собственниками земли, что затрудняет определение точной границы участков. Кроме того, отсутствие единой базы данных о земельных участках и их характеристиках также создает определенные трудности при проведении кадастровой оценки.

Для улучшения кадастровой оценки земель в г. Конаев можно предложить ряд рекомендаций. Во-первых, необходимо усовершенствовать процедуру определения границ земельных участков путем установления более жестких правил и требований к документации, предоставляемой собственниками земли. Также рекомендуется усилить контроль со стороны государственных органов за процессом формирования кадастрового учета и разрешением споров.

Во-вторых, необходимо создать единую базу данных о земельных участках и их характеристиках в г. Конаев. Это позволит упростить и ускорить процесс кадастровой оценки и обеспечить доступ к актуальной информации для всех заинтересованных сторон. Такая база данных должна содержать информацию о границах участков, их площади, категории земель, а также о наличии на них объектов недвижимости.

В-третьих, необходимо проводить регулярное обновление информации о рыночных ценах на землю в г. Конаев. Для этого рекомендуется создать специализированный отдел или комиссию, которая будет заниматься сбором и анализом данных о рыночных ценах на земельные участки. Также следует проводить мониторинг изменений в градостроительстве и развитии инфраструктуры, которые могут повлиять на стоимость земли.

Таким образом, практическая реализация кадастровой оценки земель в г. Конаев является важным этапом в управлении земельными ресурсами и планировании градостроительства. Однако, для достижения более точных и надежных результатов необходимо усовершенствовать процедуры определения границ участков, создать единую базу данных о земельных участках и рыночных ценах, а также проводить регулярное обновление информации. Только таким образом можно обеспечить эффективное использование земельных ресурсов и развитие города в соответствии с потребностями его жителей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении данной работы на тему «Кадастровая оценка земель на примере г. Конаев можно подвести итоги проведенного анализа и рассмотренных вопросов.

В данной работе была проведена общая характеристика кадастровой оценки земель, которая является важным инструментом для определения рыночной стоимости земельных участков. Кадастровая оценка земель позволяет установить объективную стоимость земельных участков на основе их характеристик, расположения, инфраструктуры и других факторов. Это важно для различных целей, таких как продажа, аренда, налогообложение и планирование территорий.

Далее были рассмотрены особенности кадастровой оценки земель в г. Конаев. Город Конаев имеет свои особенности, которые влияют на процесс кадастровой оценки земельных участков. Это может быть связано с географическим положением, климатическими условиями, наличием инфраструктуры и другими факторами. Важно учитывать эти особенности при проведении кадастровой оценки земель в данном регионе.

Методология кадастровой оценки земель в г. Конаев также была рассмотрена в данной работе. Для проведения кадастровой оценки земель в г. Конаев применяются определенные методы и подходы, которые основываются на законодательстве и нормативных актах. Важно следовать этим методам и подходам для обеспечения объективности и надежности результатов оценки.

Практическая реализация кадастровой оценки земель в г. Конаев была также рассмотрена в данной работе. Практическая реализация включает в себя проведение оценочных работ на местности, сбор и анализ данных, составление отчетов и выдачу оценочных свидетельств. Важно, чтобы практическая реализация кадастровой оценки земель в г. Конаев была проведена в соответствии с законодательством и нормативными требованиями.

В заключение можно отметить, что кадастровая оценка земель на примере г. Конаев является важным инструментом для определения рыночной стоимости земельных участков в данном регионе. Она позволяет установить объективную стоимость земельных участков на основе их характеристик, расположения, инфраструктуры и других факторов. Правильная и надежная кадастровая оценка земель в г. Конаев является основой для принятия решений в сфере землепользования и земельных отношений. Важно учитывать особенности г. Конаев и следовать методологии проведения кадастровой оценки земель для достижения объективных и надежных результатов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Ададимова Л.Ю., Полулях Ю.Г. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: уроки истории, теория и практика // Природные ресурсы, среда и общество. 2020. №2 (6). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kadastrovaya-otsenka-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-uroki-istorii-teoriya-i-praktika>

2 Баранова Д. В., Уварова Е.Л. Кадастровая оценка земель некоторых стран постсоветского пространства // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2021. – №. 10 (241). – С. 8-14. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kadastrovaya-otsenka-zemel-nekotoryh-stran-postsovetskogo-prostranstva>

3 Власенко В.П., Шеуджен З.Р. Методология государственной кадастровой оценки техногенно-деградированных земель (почв) сельскохозяйственного назначения: проблемы и перспективы // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». 2022. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodologiya-gosudarstvennoy-kadastrovoy-otsenki-tehnogenno-degradirovannyh-zemel-pochv-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-problemy>

4 Гаврилова В.А. и др. Оценка эффективности внедрения системы наилучших доступных технологий на предприятии второй категории на примере ТОО "Кайнар-АКБ":– 2022. URL: <https://vital.lib.tsu.ru/vital/access/services/Download/vital:15950/SOURCE01>

5 Гальченко С.А., Жданова Р.В. Совершенствование методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях повышения устойчивости развития сельского хозяйства // МСХ. 2020. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-metodiki-kadastrovoy-otsenki-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-v-tselyah-povysheniya-ustoychivosti-razvitiya-selskogo-hozyaystva>

6 Генгерский И. А., Матвеева А. В. Нормативно-правовое регулирование проведения кадастровой оценки земель // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. – 2019. – С. 182-190. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=38177181>

7 Григораш Е.В. Методы и подходы оценки земельных участков. Снижение кадастровой стоимости // Вестник Московского университета имени С. Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2016. №4 (19). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metody-i-podhody-otsenki-zemelnyh-uchastkov-snizhenie-kadastrovoy-stoimosti>

8 Е.Н. Быкова, М.М. Хайкин, Ю.И. Шабеева, М.Д. Белобородова Развитие методологии экономической оценки земельных участков для добычи и переработки твердых полезных ископаемых // Записки Горного института. 2023. №259. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-metodologii-ekonomicheskoy-otsenki-zemelnyh-uchastkov-dlya-dobychi-i-pererabotki-tverdyh-poleznyh-iskopaemyh>

9 Жданова Р.В. Применение результатов государственной кадастровой оценки при управлении земельными ресурсами МСХ. 2019. №3. С.55-57. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-rezultatov-gosudarstvennoy-kadaastrovoy-otsenki-pri-upravlenii-zemelnyimi-resursami>

10 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года номером 442-ІІ. С изменениями и дополнениями по состоянию на 01.05.2023 г

11 Установлении базовых ставок платы за земельные участки. Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890.

12 Постановление Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 г. номера 576. Утратил силу - постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года номером 890.

13 Решение маслихата города Конаев от 23 июля 2015 года номер 356. Зарегистрировано Департаментом юстиции города Конаев 27 августа 2015 года номером 1202

14 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

15 Маслов А.В Геодезия: учебник для студентов вузов, 2016. - 205 с.

16 Гаркушина В.В., Снаговская Н.Б. «Кадастровая оценка земель» 2015. - 147 с.

17 Максимов В.А. «Кадастровая оценка недвижимости» - Усть-Каменогорск, 2014. - 107 с.