

УДК 332.62:631.1(574)

<https://doi.org/10.33764/2411-1759-2025-30-6-149-159>

Новый подход в расчете кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан

А. Т. Беристенов^{1✉}, Т. Т. Жагипарова¹, Н. И. Добротворская², А. В. Дубровский²

¹Казахский агротехнический исследовательский университет имени С. Сейфуллина,
г. Астана, Республика Казахстан

²Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация

e-mail: aidarbek-b62@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются результаты исследований по разработке нового подхода к методике определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан. Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи: изучена законодательная база кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, рассмотрен метод кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, определены недостатки в существующем методе расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, разработаны рекомендации по устранению выявленных недостатков. Исследование сосредоточено на текущих проблемах, связанных с правовыми положениями, регулирующими методологию, используемую для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, на основании правовых регламентов о земельном имуществе, управлении земельными ресурсами, а также применения базовых ставок, поправочных коэффициентов при кадастровой оценке. Проведен анализ нормативных правовых актов кадастровой оценки земельных ресурсов Республики Казахстан. Выявлены факторы, которые требуют учета в расчете кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Произведена оценка земель сельскохозяйственного назначения, предоставленного для ведения крестьянского хозяйства, расположенного на территории Катон-Карагайского района Восточно-Казахстанской области. Разработаны новые поправочные коэффициенты для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель (коэффициент уровня инфляции, коэффициент балла бонитета), разработана шкала градации балла бонитета. Выполнена апробация разработанного подхода для расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на примере крестьянского хозяйства «Надежда» Катон-Карагайского района Восточно-Казахстанской области.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, базовая ставка платы за землю, шкала баллов бонитета, земли сельскохозяйственного назначения, поправочные коэффициенты, коэффициент инфляции, оценочная стоимость, кадастровый номер участка, номер почвенного выдела

Для цитирования:

Беристенов А. Т., Жагипарова Т. Т., Добротворская Н. И., Дубровский А. В. Новый подход в расчете кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан. *Вестник СГУГиТ*. 2025. Т. 30, № 6. С. 149–159. <https://doi.org/10.33764/2411-1759-2025-30-6-149-159>

A novel approach to cadastral valuation of agricultural lands in the Republic of Kazakhstan

A. T. Beristenov¹✉, T. T. Zhagiparova¹, N. I. Dobrotvorskaya², A.V. Dubrovsky²

¹S. Seifullin Kazakh Agro Technical Research University, Astana, Republic of Kazakhstan

²Siberian State University of Geosystems and Technology, Novosibirsk, Russian Federation

e-mail: aidarbek-b62@mail.ru

Abstract. The study presents the outcomes of research aimed at developing a novel methodology for determining the cadastral value of agricultural land in the Republic of Kazakhstan. To this end, the research objectives encompassed: a comprehensive examination of the legislative framework governing the cadastral valuation of agricultural land; a critical evaluation of the prevailing cadastral valuation methodology; identification of inherent limitations within the current approach; and the development of targeted recommendations to address these deficiencies. The investigation concentrates on contemporary issues pertaining to the statutory provisions that regulate the methodologies utilized in assessing cadastral value. This includes an analysis of legal statutes related to land ownership, land resource management, and the implementation of base rates and adjustment coefficients within cadastral assessments. A systematic review of pertinent regulatory and legal instruments governing cadastral valuation practices in Kazakhstan was conducted, identifying key factors essential for accurate calculation of cadastral values for agricultural lands. Empirical research was conducted on agricultural land allocated for peasant farming in the Katon-Karagai district of the East Kazakhstan region. Novel adjustment coefficients, such as an inflation rate coefficient and a land quality score coefficient, were formulated alongside a calibrated grading scale for land quality assessment. The proposed method underwent validation through its application in calculating the cadastral value for the "Nadezhda" peasant farm located within the Katon-Karagai district, demonstrating the practical applicability and robustness of the developed methodology.

Keywords: cadastral value, basic land fee rate, land quality score scale, agricultural land, adjustment coefficients, inflation rate coefficient, appraised value, cadastral parcel number, soil allocation number

For citation:

Beristenov A. T., Zhagiparova T. T., Dobrotvorskaya N. I., Dubrovsky A.V. (2025). A novel approach to cadastral valuation of agricultural lands in the Republic of Kazakhstan. *Vestnik SSUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 30, No. 6. pp. 149–159. <https://doi.org/10.33764/2411-1759-2025-30-6-149-159>

Введение

Размер ставки налога за земельные участки сельскохозяйственного назначения в Казахстане регулируются государством при передаче земли в частную собственность или аренду (Земельный кодекс Республики Казахстан (с изменениями и дополнениями по состоянию на 04.12.2024 г.) – https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583. – Текст: электронный).

При определении ставок налога учитываются следующие показатели: единый уровень рентабельности для всех типов почв, включая малопродуктивные почвы; мировые цены на сельхозпродукцию. Данный метод использу-

ется для расчета базовой суммы платежа за один гектар сельскохозяйственного назначения. Полученная сумма платежа в дальнейшем применяется в расчетах по определению кадастровой стоимости земельного участка на основе метода корректировки.

Рассматриваемый метод определения кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения учитывает следующие показатели: характеристику и качество почвы, условия производства сельскохозяйственной продукции на земельном участке. Также данная методика расчета базовых ставок для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельско-

хозяйственных угодий учитывает следующие факторы:

- урожайность сельскохозяйственных культур по типам и подтипам почв;
- цена реализации сельскохозяйственной продукции с 1 га (оценочная продуктивность);
- цена производства сельскохозяйственной продукции из расчета на 1 га;
- расчетный рентный доход с 1 га;
- коэффициент капитализации.

Кадастровая стоимость используется для расчета земельного налога, поэтому точный ее расчет важен как для налогоплательщиков, так и для государства. Существующий метод расчета кадастровой стоимости не всегда обеспечивает достаточно точные результаты, что приводит к недооценке или переоценке стоимости земель [1, 2]. Сельскохозяйственные земли являются важным национальным ресурсом, и точное определение их стоимости имеет решающее значение для развития и поддержки сельскохозяйственного сектора. Справедливая кадастровая стоимость земель обеспечивает равные условия для участников рынка и предотвращает злоупотребления, является важным фактором для инвесторов, принимающих решения о вложении средств в сельскохозяйственный сектор. Разработка нового подхода к расчету кадастровой стоимости позволит Республике Казахстан привести свою методологию государственной кадастровой оценки земель в соответствие с международными стандартами, что имеет важное значение для привлечения иностранных инвестиций и гармонизации земельно-оценочного законодательства [3].

Методы и материалы

При выполнении исследований использовались методы анализа, синтеза, индукции и дедукции. На их основе был проведен анализ качественного состояния сельскохозяйственных угодий (определен тип почвы с учетом балла бонитета). Рассмотрены инфляционные изменения, которые происходят в экономике

государства, и предложен в качестве нового критерия оценки коэффициент инфляции. В качестве методической базы исследований было использовано законодательство Республики Казахстан в области кадастровой оценки земель (О земле. Закон Республики Казахстан от 24.01.2001 № 152-II https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=3021552).

В разработке проектного решения авторами были использованы следующие материалы по территории крестьянского хозяйства «Надежда» Катон-Карагайского района Восточно-Казахстанской области [4]:

- земельно-кадастровое дело на земельный участок, предоставленный во временное возмездное общее долевое землепользование (аренды) сроком на 49 лет (до 12.08.2046);
- материалы почвенного обследования;
- материалы ботанико-кормового обследования;
- материалы аэрофотосъемки в масштабе 1 : 25 000 (актуальность на 2022 г.);
- схема зонирования земель для целей налогообложения Катон-Карагайского района Восточно-Казахстанской области от 2003 г.

Результаты

Для апробации разработанного нового подхода к выполнению работ по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель была использована территория крестьянского хозяйства «Надежда». Общая площадь его составляет 340,0 га, в том числе пашни – 152,7 га, пастбищ – 187,3 га. Территория хозяйства представляет единый массив. Пространственное положение данного земельного массива и все характеризующие его материалы содержатся в автоматизированной информационной системе государственного земельного кадастра (АИС ГЗК) Республики Казахстан [4]. Данный портал общедоступный и служит для получения необходимой информации о земельных участках. На рис. 1 представлен интерфейс портала АИС ГЗК.

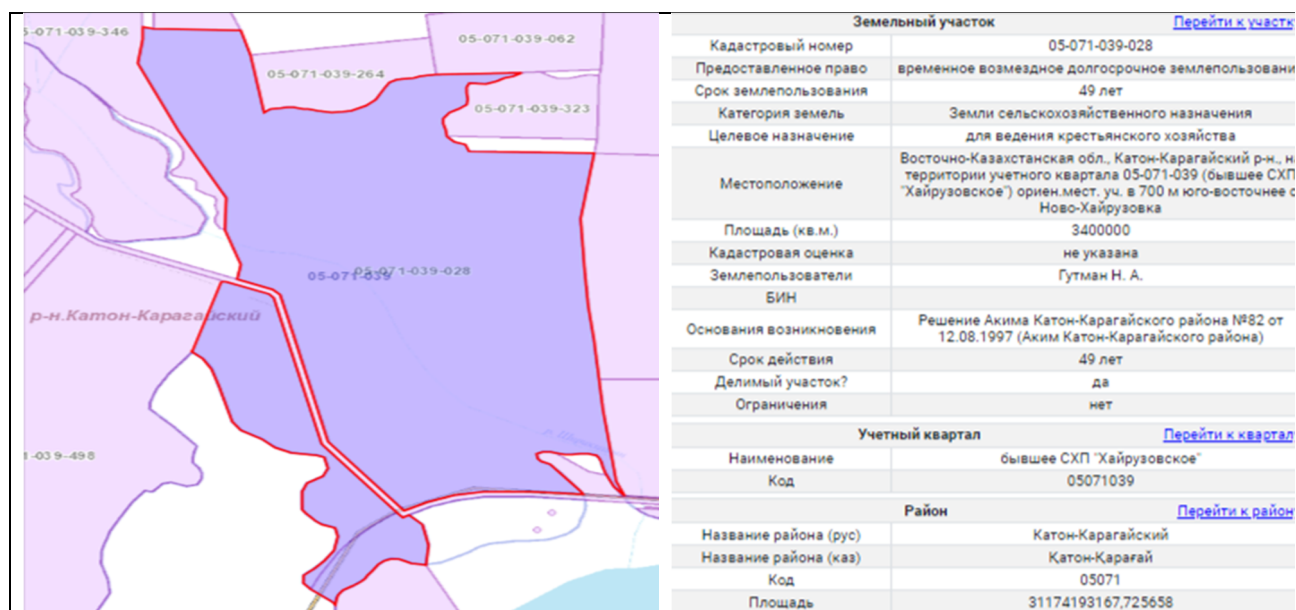


Рис. 1. Схема размещения землепользования крестьянского хозяйства «Надежда», интерфейс портала АИС ГЗК

Нормативная базовая ставка платежа на сельскохозяйственные угодья по каждому административному району республики Казахстан устанавливается дифференцированно с учетом типа и подтипа почвы.

Базовая ставка платежа за земельный участок для орошаемых и неорошаемых пахотных земель зависит от урожайности сельскохозяйственных культур. Для кормовых угодий (сенокос и пастбище) базовая ставка платы за земельный участок основывается на продуктивности животноводческих хозяйств.

В целях определения справедливой цены на земельный участок авторы статьи предлагают провести работу по совершенствованию механизма регулирования земельных отношений, которая окажет влияние на формирование земельных налогов, земельную ренту и ипотеку земли [5].

При определении усредненного поправочного коэффициента к базовой ставке платы за земельный участок были учтены следующие поправочные коэффициенты: качественное состояние земель (табл. 1), уклон поверхности в градусах (табл. 2), обводненность пастбищ, сельскохозяйственные культуры (табл. 3), техническое состоя-

ние сенокосов и пастбищ (табл. 4), месторасположение сельхозугодий по отношению к районному центру и отдаленность от центров обслуживания в зависимости от качества проселочных дорог (табл. 5).

Таблица 1

Определение поправочного коэффициента для учета качественного состояния земель (K_c)

Наименование с/х угодий, типов, подтипов почв, мелиоративное состояние пашни и культур, техническое состояние кормовых угодий	Площадь, га (P)	K_c	$P \times K_c$
Пашня			
Темно-каштановые, тяжелосуглинистые (74 тс), легкосуглинистые (81 лс) и среднесуглинистые (80 с) почвы, удовлетворительное состояние	152,7	0,9	137,4
Пастбище			
Темно-каштановые, тяжелосуглинистые (74 тс), легкосуглинистые (81 лс) и среднесуглинистые (80 с) почвы, удовлетворительное состояние	187,3	0,91	170,4
Всего по участку:	340,0	—	340,0

Таблица 2

Определение поправочного коэффициента для учета уклона местности (K_y)

Пашня		
Площадь, га	Уклон поверхности	K_y
152,7	1–3°	0,98
Сенокос		
Площадь, га	Уклон поверхности	K_y
–	–	–
Пастбище		
Площадь, га	Уклон поверхности	K_y
187,3	до 12°	1,0

Таблица 3

Определение стоимости земель в зависимости от обводненности (водной обеспеченности) земель (K_o)

Наименование с/х угодий, тип, подтип почв	Площадь, га (P)	K_o	$P \times K_o$
Пастбище, темно-каштановые	187,3	1,2	224,8

Поправочный коэффициент, учитывающий обводненность земельного участка (K_o), равен 1,2, так как водоисточником земельного участка является ручей Ширкайн.

При определении стоимости земельного участка в зависимости от его местоположения учитывается поправочный коэффициент K_m . Так как земельный участок находится от хозяйственного центра (с. Ново-Хайрузовка) в 4 км, поправочный коэффициент равен $K_m = 1,2$. На величину базовой ставки земли влияет также качество проселочных дорог до центра обслуживания (г. Усть-Каменогорск и г. Алтай), которое выражается поправочным коэффициентом K_s .

Таблица 4

Центры материально-технического снабжения

Наименование населенных пунктов	Расстояние, км	Коэффициент удаленности K_s	%	Гр. 3 × гр. 4
г. Усть-Каменогорск	>100,0	0,5	70	35,0
г. Алтай	До 100,0	0,6	30	18,0
Ср. взвешенный коэффициент	–	0,55	100	55,0

Рынком сбыта и центром обслуживания для данного хозяйства (материально-технического снабжения) являются город Усть-Каменогорск и г. Алтай.

Таблица 5

Рынки сбыта

Наименование населенного пункта	Расстояние, км	Коэффициент удаленности K_s	%	Гр. 3 х гр. 4
г. Усть-Каменогорск, в том числе:	250,0	–	–	–
дороги с твердым покрытием	160,0	0,50	32	17,0
дороги со щебнистым покрытием	46,0	0,50	17	8,75
грунтовые дороги	44,0	0,50	17	8,75
г. Алтай в том числе:	85,0	–	–	–
дороги с твердым покрытием	85,0	0,5	34,0	17,0
Ср. взвешенный коэффициент:	–	0,5	100	50,0

Средневзвешенный коэффициент к базовым ставкам, зависящий от удаленности земельного участка от центра обслуживания и качества дорог, составил $K_s = 0,5$.

Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам для оплаты земельного налога представлен в табл. 6 и рассчитывается по формуле

$$K_{пр} = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s.$$

Таблица 6

Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам для оплаты земельного налога

Наименование с/х угодий, тип, подтип почв	Площадь, га	K_c	K_y	K_o	K_m	K_m	$K_{пр}$	Базовая ставка платы за землю, тенге	Оценочная стоимость, тенге
Пашня, темно-каштановые	152,7	0,9	0,98	-	1,2	0,55	0,58	25600	2 267 290
Пастбище, темно-каштановые	187,3	0,91	1,0	1,2	1,2	0,55	0,72	8100	1 092 334
Итого:	340,0	—	—	—	—	—	—	—	3 359 624

В процессе расчета стоимости земель были выявлены неучтенные показатели. Наиболее существенным из них является то, что земли оценивались без качественной характеристики почв – балла бонитета [5, 6]. На сегодняшний день выявлено, что при определении кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения также не учитывается коэффициент уровня инфляции, поэтому предлагается внести корректировку к базовой ставке земель сельскохозяйственного назначения [5, 7]. Данный поправочный коэффициент в Земельном Кодексе РК прописан (ст. 12, п. 30), но в методике расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения он не используется.

Предлагается в формулу расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения включить поправочный коэффициент, учитывающий уровень инфляции.

Далее в результате анализа методики кадастровой оценки установлено, что при базовом расчете кадастровой стоимости земли отсутствует показатель плодородия почв. Для проведения бонитировки почвы использовались результаты почвенных обследований, по результатам которых составлена цифровая почвенная карта землепользования крестьянского хозяйства «Надежда» (рис. 2).



Рис. 2. Почвенная карта землепользования крестьянского хозяйства «Надежда»

На основании полученных данных была проведена бонитировка почв и определены баллы бонитета (табл. 7).

Таблица 7

Балл бонитета почв земельного участка крестьянского хозяйства «Надежда»

Название почвенно-климатической зоны	Номер почвенного выдела	Площадь, га	Балл бонитета почв
Степная	74 тс	39,1	41
	81 лс	66,0	38
	71 тс	145,0	48
	80 с	89,9	28
Итого по участку	–	340,0	40

Предлагается в расчет кадастровой стоимости внести дополнительный поправочный коэффициент, отражающий количество балла бо-

нитета почв. В целях точного учета в оценке земель количества балла бонитета разработана шкала учета балла бонитета. Градация шкалы балла бонитета представлена в табл. 8.

Таблица 8

Шкала балла бонитета и поправочные коэффициенты

Номер	Балл бонитета	Коэффициент	Номер	Балл бонитета	Коэффициент
1	До 25	0,5	3	51–75	1,5
2	26–50	1,0	4	76–100	2,0

Внедрение предлагаемых поправочных коэффициентов для расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения позволит получить максимально достоверную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения (табл. 9).

Таблица 9

Рекомендуемая проектная кадастровая стоимость земельного участка

Наименование с/х угодий, тип, подтип почв	Площадь, га	$K_{балл}$	K_c	K_y	K_o	K_m	K_s	$K_{пр}$	Кад. ст. 1 га К-2,86	Общая кадастровая стоимость
Пашня, темно-каштановые	152,7	1,0	0,9	0,98	-	1,2	0,55	0,58	73 216	6 484 448
Пастбище, темно-каштановые	187,3	1,0	0,91	1,0	1,2	1,2	0,55	0,72	23 166	3 124 074
Итого:	340,0	–	–	–	–	–	–	–	–	9 608 522

$K_{балл}$ – коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от балла бонитета земельного участка (K_6).

Результаты разработанного подхода к кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения отражены в новой формуле расчета кадастровой стоимости и представлены в табл. 10.

Таблица 10

Методы определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан

Существующий метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения	Проектный метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения
$K_{ст} = S_{пл} \cdot B_{ст} \cdot K_{пр}$	$K_{ст} = S_{пл} \cdot B_{ст} \cdot (H_{ст} \cdot K_{инф}) \cdot K_{пр} \cdot (K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s \cdot K_6)$
$K_{ст}$ – кадастровая стоимость (тенге)	$K_{ст}$ – кадастровая стоимость (тенге)
$S_{пл}$ – площадь земельного участка (га)	$S_{пл}$ – площадь земельного участка (га)

Существующий метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения	Проектный метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения
Б _{ст} – базовая стоимость земельного участка (тенге)	Б _{ст} – базовая стоимость земельного участка (тенге)
	$B_{ст} = H_{ст} \cdot K_{инф}$
	Н _{ст} – нормативная стоимость (тенге). К _{инф} – коэффициент инфляции
К _{пр} – поправочный коэффициент	К _{пр} – поправочный коэффициент
Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле $K_{пр} = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s$	Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле $K_{пр} = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s \cdot K_6$
Качественное состояние земель – коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от качественного состояния участка (K _c)	Качественное состояние земель – коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от качественного состояния участка (K _c)
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (K _y)	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (K _y)
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K _o)	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K _o)
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от местоположения участка по отношению к хозяйственному центру (K _m)	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от местоположения участка по отношению к хозяйственному центру (K _m)
–	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от балла бонитета (K ₆)

Расчет кадастровой стоимости земельного участка по новой формуле значительно увеличит существующую кадастровую стоимость земельных участков. В результате земельный участок со своей увеличенной стоимостью может выступать в качестве залога при получении банковского кредита. Данный метод определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения можно рекомендовать для применения налоговой службой в целях упрощения системы единого налогообложения, которая освободит сельскохозяйственные организации от других видов налога и повысит эффективность системы кадастра в стране [7, 8].

Обсуждение

В работе [9] авторами подчеркивается сложность оценки земельных участков малой площади, так как наблюдается увеличение количества дополнительных параметров оценки по сравнению с традиционными

методиками, основанными на массовой оценке. В качестве примеров использованы земельные участки небольших аграрных предприятий. Предлагается использовать при оценке сельскохозяйственных земель такие показатели, как уровень безработицы и экономическое развитие региона. Вместе с тем авторы работы подчеркивают важность использования при оценке сельскохозяйственных земель уровня плодородия почвы и балл бонитета.

В работе [10] приводятся практические данные по расчету различных моделей оценки недвижимости с применением нейронных сетей. Делается акцент на широких возможностях искусственного интеллекта по обработке неограниченного количества параметров объектов недвижимости и расчета значения стоимости на основании обучения системы с помощью определения связей между качественными и количественными характеристиками объектов недвижимости и величиной стоимости объекта недвижимости при его покупке.

Также современные методы оценки сельскохозяйственных земель должны быть ориентированы на использование перспективных моделей прогноза изменения климата. Подобные оценочные системы реализованы в виде интерактивной пространственной системы поддержки принятия решений на основе моделей LandCaRe-DSS [11]. Модели изменения климата в ближайшее время будут востребованы при разработке перспективных планов освоения земельных ресурсов для развития сельского хозяйства, так как некоторые территории, традиционно считающиеся аграрными, в ближайшее время могут стать непригодными для сельскохозяйственного производства или перейти в разряд низкопродуктивных [12, 13]. Поэтому важной задачей, в первую очередь для государства, является оценка перспективных земельных участков, на которые глобальное изменение климата может оказать положительное влияние и позволит вести на них сельскохозяйственное производство [14]. Подобное моделирование основано на климатических моделях и позволяет определять наиболее подверженные климатическим изменениям сельскохозяйственные территории, что является одним из условий устойчивого обеспечения продовольственной безопасности государства [15].

Заключение

В результате проведенных исследований предложен новый подход к расчету кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан, который основан на использовании современных методов оценки и учета фактических данных о состоянии сельскохозяйственных земель.

Предложенный подход обладает следующими преимуществами:

- используется учет доходной, затратной и сравнительной составляющих стоимости земли;
- получены данные на основе статистических методов обработки информации о рынке сельскохозяйственных земель;
- обоснованы поправочные коэффициенты влияния различных факторов на стоимость сельскохозяйственных земель.

Применение нового подхода позволит:

- определить справедливую кадастровую и рыночную стоимость сельскохозяйственных земель;
- снизить количество судебных процессов, связанных с оспариванием кадастровой стоимости;
- упростить и ускорить процесс расчета кадастровой стоимости;
- обеспечить прозрачность и объективность процедуры определения кадастровой стоимости.

Результаты исследования имеют как научное, так и практическое значение. Разработанный подход может быть использован государственными органами Республики Казахстан, ответственными за проведение кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

Благодарности

Выражаем особую благодарность комитету по управлению земельными ресурсами Республики Казахстан за оказанную поддержку в предоставлении материалов для исследования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Карпов В. Н. Оценка земель сельскохозяйственного назначения в условиях рыночной экономики. Алматы : Дәулет, 2020. – 270 с.
2. Касенов М. К., Дюсенбеков З. Д. Совершенствование земельных отношений в условиях реформы. Алматы: Жібек Жолы, 2019. 250 с.
3. Дубровский А. В., Ильиных А. Л., Малыгина О. И., Москвин В. Н., Вишнякова А. В. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 150–170.
4. АИС ГЗК [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.aisgzk.kz/aisgzk>.

5. Дубровский А. В., Беристенов А. Т. Совершенствование поправочных коэффициентов как фактор влияния на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения. *Московский экономический журнал*. 2022. Т. 7. № 2. С. 90–98.
6. Добротворская Н. И., Дубровский А. В. Общие вопросы охраны и защиты почвенного покрова для цели рационального землепользования на территории населенных пунктов. *Вестник СГУГиТ*. 2016. Вып. 2 (34). С. 184–191.
7. Дубровский А. В. К вопросу о разработке параметров эффективности кадастровой системы. *Вестник СГУГиТ*. 2021. Т. 26, № 6. С. 129–139. – DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-6-129-139.
8. Павлова Е. В. Земельный кадастр и его влияние на налоговую систему. Астана : Рухани жаңғыру, 2020. – 220 с.
9. Luo H., Meissner L., Musshoff O. Municipality-level estimates of agricultural land prices in Germany: applying the small area. *Applied Economics* – DOI 10.1080/00036846.2024.2449207.
10. Tchunte, D. Real Estate Automated Valuation Model with Explainable Artificial Intelligence Based on Shapley Values // *J Real Estate Finan Econ* (2024). – DOI 10.1007/s11146-024-09998-9.
11. Mirschel, W., Mueller L., Sheudshen A., Eulenstein, F. (eds) A Spatial Model-Based Decision Support System for Evaluating Agricultural Landscapes under the Aspect of Climate Change. // *Novel Methods for Monitoring and Managing Land and Water Resources in Siberia*. Springer Water. Springe (2016). – Pp 519–540. – https://doi.org/10.1007/978-3-319-24409-9_23.
12. Кириллова Е. П. Оценка земель сельскохозяйственного назначения в условиях рыночной экономики. Астана : Гуманитарный университет, 2020. 230 с.
13. Коваль Л. В. Кадастровая оценка как инструмент управления земельными ресурсами. Астана : СибГТУ, 2019. 230 с.
14. Гордеев А. В. Эволюция кадастровой оценки в Казахстане. Астана : СибГТУ, 2020. 220 с.
15. Дубровский А. В., Троценко Е. С. Применение геоинформационных систем для развития сельского хозяйства и обеспечения продовольственной безопасности страны. Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. 15–26 апреля 2013 г., Новосибирск: междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 4 т. Т. 3. Новосибирск : СГГА, 2013. – С. 110–117.

REFERENCES

1. Karpov, V. N. (2020). *Otsenka zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya v usloviyakh rynochnoy ekonomiki [Valuation of agricultural land in a market economy]* Almaty: Daulet, 270 p. [in Russian].
2. Kasenov, M. K., Dyusenbekov, Z. D. (2019). *Sovershenstvovaniye zemel'nykh otnosheniy v usloviyakh reformy [Improvement of land relations in the context of reform]* Almaty: Zhibek Zholy, 2019. - 250 p. [in Russian].
3. Dubrovsky A.V., Ilyinykh A.L., Malygina O.I., Moskvina V.N., Vishnyakova A.V. (2019). Analysis of price-forming factors influencing the cadastral value of real estate *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*. Vol. 24, No. 2. P. 150-170 [in Russian].
4. AIS GZK Retrieved from <https://www.aisgzk.kz/aisgzk> [in Russian].
5. Dubrovsky A. V., Beristenov A. T. (2022). Improvement of correction coefficients as a factor influencing the cadastral value of agricultural land *Moskovskiy ekonomicheskiy zhurnal [Moscow Economic Journal]* Vol. 7., No. 2. - P. 90-98 [in Russian].
6. Dobrotvorskaya N. I., Dubrovsky A. V. (2016). General issues of conservation and protection of soil cover for the purpose of rational land use in populated areas *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]* Issue 2 (34). P. 184-191 [in Russian].
7. Dubrovsky, A. V. (2021). On the issue of developing parameters for the efficiency of the cadastral system *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*. Vol. 26, No. 6. P. 129-139. DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-6-129-139 [in Russian].

8. Pavlova, E. V. (2020). *Zemel'nyy kadastr i yego vliyaniye na nalogovuyu sistemu [Land Cadastre and its Impact on the Tax System]* Astana: Ruhani Zhanqyru, 220 p. [in Russian].
9. Luo, H., Meissner, L., Musshof, O. Municipality-level Estimates of Agricultural Land Prices in Germany: Applying the Small Area. *Applied Economics* DOI 10.1080/00036846.2024.2449207.
10. Tchunte, D. (2024). Real Estate Automated Valuation Model with Explainable Artificial Intelligence Based on Shapley Values *J Real Estate Finan Econ* DOI 10.1007/s11146-024-09998-9.
11. Mirschel, W., Mueller L., Sheudshen A., Eulenstein, F. (eds) (2016). A Spatial Model-Based Decision Support System for Evaluating Agricultural Landscapes under the Aspect of Climate Change. *Novel Methods for Monitoring and Managing Land and Water Resources in Siberia. Springer Water. Springer* pp 519–540. DOI 10.1007/978-3-319-24409-9_23.
12. Kirillova, E. P. (2020). *Otsenka zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya v usloviyakh rynochnoy ekonomiki [Assessment of agricultural land in a market economy]* Astana: Humanitarian University, 230 p. [in Russian].
13. Koval, L. V. (2019). *Kadastruvaya otsenka kak instrument upravleniya zemel'nymi resursami [Cadastral valuation as a tool for land resources management]* Astana: SibSTU, 230 p. [in Russian].
14. Gordeev A. V. (2020). *Evolyutsiya kadaastrovoy otsenki v Kazakhstane [Evolution of cadastral valuation in Kazakhstan]* Astana: SibSTU 220 p. [in Russian].
15. Dubrovsky A. V., Trotsenko E. S. (2013). Application of geographic information systems for the development of agriculture and ensuring food security of the country *Interekspo Geo-Sibir' [Interexpo Geo-Siberia]* Volume 3, P. 110–117 [in Russian].

Об авторах

Айдарбек Тайнигазынович Беристенов – аспирант кафедры кадастра и территориального планирования.

Толкын Тулегеновна Жагипарова – аспирант кафедры кадастра и территориального планирования.

Надежда Ивановна Добротворская – доктор сельскохозяйственных наук, профессор кафедры кадастра и территориального планирования.

Алексей Викторович Дубровский – доктор технических наук, директор Института кадастра и природопользования.

Author details

Aidarbek T. Beristenov – Ph. D. student, Department of Cadastre and Territorial Planning.

Tolkyn T. Zhagiparova – Ph. D. student, Department of Cadastre and Territorial Planning.

Nadezhda I. Dobrotvorskaya – D. Sc., Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning.

Alexey V. Dubrovsky – D. Sc., Director of the Institute of Cadastre and Territorial Planning.

Получено / Received 29.01.2025

Поступила после рецензирования / Revised 09.09.2025

Принята к публикации / Accepted 16.09.2025