

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 298-300.

УДК 332.025.12

СРАВНЕНИЕ РЫНОЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В АСТАНЕ

*Гаркушина В.В, доцент,
Сагиндыкова А., студент 4 курса
Казахский агротехнический исследовательский университет им. С.Сейфул-
лина,
г. Астана*

Актуальность темы. В Казахстане функционирует рыночная и кадастровая (оценочная) стоимость земельных участков, которые являются главными экономическими регуляторами земельных отношений. Кадастровая (оценочная) стоимость земли формируется на первичном рынке земли и регулируется путем применения базовой ставки платы за земельные участки и соответствующих поправочных коэффициентов. Она исчисляется на основе устойчивой информационной базы и применяется как начальный уровень стоимости земли на рынке земельного оборота. Кадастровая (оценочная) стоимость конкретного земельного участка определяется Государственной корпорацией «Правительство для граждан», ведущей государственный земельный кадастр.

Кадастровая оценка земли является базисом налоговой системы. Анализ процесса и результатов проведения в стране кадастровой оценки земель городов указывает на наличие несовершенства методических подходов, которые требуют корректировок в зависимости от рыночной стоимости, расположенной на ней недвижимости [1,2,4].

Материалы и методика. Объектом исследования служит система взаимодействия кадастровой и рыночной стоимости земельных участков в населенных пунктах, предметом исследований соотношение рыночной и кадастровой оценки в городах.

В ходе исследования использованы различные методы: системный, анализа, сравнения, обобщения и другие. Для сравнения рыночной и кадастровой стоимости земельных участков по Астане, были выбраны земельные участки в Сарыаркинском и Есильском районе города Астаны с сайта <https://krisha.kz>. [3].

В качестве объектов исследования взяты 19 земельных участков. Из них в районе Есиль 13 земельных участков и в районе Сарыарка 6 земельных участков с сайта <https://krisha.kz>.

Целевое назначение земельных участков - индивидуальное жилищное строительство ((ИЖС). Площадь выбранных для исследования земельных

участков составляет 10 соток. По каждому участку определялась кадастровая стоимость земельных участков в соответствии с принадлежностью к определенной ценовой зоне и сравнивалась с рыночной стоимостью.

Результаты и обсуждение.

Таблица 1- Характеристика земельных участков

№	Адрес	Площадь участка	Целевое назначение	Стоимость(тенге) предложения я. тыс. т	Стоимость с учетом торга. тыс. т. 20%	Стоимость 1 кв. м. т
Есильский район						
1	Е-593- жанкожа батыр 57	10 соток	ИЖС	12 000	9 600	96 000
2	Жанкожа батыр Е593 33 уч	10 соток	ИЖС	11 500	9 200	92 000
3	Амир Едыге 7	10 соток	ИЖС	12 000	9 600	96 000
4	Малайсары батыр 37	10 соток	ИЖС	15 000	12 000	120 000
5	Доспанбет Жырау- Е 594	10 соток	ИЖС	10 500	8 400	84 000
6	Батыр Баян 65- Кожаберген Жырау	10 соток	ИЖС	18 000	14 400	144 000
7	мкр Уркер 17 - Е614	10 соток	ИЖС	19 000	15 200	152 000
8	Текес 10 - Баян батыр	10 соток	ИЖС	19 250	15 400	154 000
9	мкр Уркер улица 58	10 соток	ИЖС	20 000	16 000	160 000
10	Байганина 29- Есимжановой	10 соток	ИЖС	20 000	16 000	160 000
11	мкр Уркер Е 578	10 соток	ИЖС	22 500	18 000	180 000
12	мкр Уркер 10	10 соток	ИЖС	19 000	15 200	152 000
13	мкр Уркер 17 - Е614 ул	10 соток	ИЖС	19 000	15 200	152 000
Сарыаркинский район						
1	Переулоч Аркат 8	10 соток	ИЖС	13 300	10 640	106 400
2	Медеу 55	10 соток	ИЖС	15 000	12 000	120 000
3	Медеу 36/1	10 соток	ИЖС	12 000	9 600	96 000
4	Пересечение	10 соток	ИЖС	14 500	11 600	116 000

	улиц Баршын - Улытау					
5	Талдыколь 13	10 соток	ИЖС	9 000	7 200	72 000
6	Пересечение улиц Жырау - Салбурын	10 соток	ИЖС	16 000	12 800	128 000

Таблица 2 - Расчет отношения рыночной и кадастровой стоимости земельных участков

№	Рыночная стоимость 1 кв. м, тенге	Кадастровая оценочная стоимость 1 кв. м, тенге	Отношение рыночной стоимости к кадастровой
Есильский район			
1	96 000	80 196	1.19
2	92 000	80 196	1.15
3	96 000	80 196	1.19
4	120 000	80 196	1.49
5	84 000	80 196	1.04
6	144 000	80 196	1.79
7	152 000	80 196	1.89
8	154 000	80 196	1.92
9	160 000	80 196	1.99
10	160 000	80 196	1.99
11	180 000	80 196	2.24
12	152 000	80 196	1.89
13	152 000	80 196	1.89
Сарыаркинский район			
№			
1	106 400	96 903,5	1.1
2	120 000	96 903,5	1.2
3	96 000	96 903,5	1
4	116 000	93 562	1.2
5	72 000	80 196	0.9
6	128 000	80 196	1.5

По Есильскому району соотношение рыночной и кадастровой стоимости изменяется от 1,04 до 2,24. Среднее отношение рыночной стоимости и кадастровой стоимости равно коэффициенту 1.6. По Сарыаркинскому району указанное соотношение изменяется от 0,9 до 1,5. По Сарыаркинскому району среднее отношение рыночной стоимости и кадастровой стоимости равно 1.15.

Исследование показывает, что необходимо вычислить корректирующие коэффициенты кадастровой стоимости земельных участков для учета изменившейся рыночной ситуации. Можно рекомендовать при расчете кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка в Сарыаркинском районе коэффициент увеличения стоимости 1,15, а для Есильского района 1,6.

Список литературы

- 1 Земельный Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442 – II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 16.01.2023 г.).
- 2 Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 31.12.2021 г.) https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33693545&pos=3;-106#pos=3;-106
- 3 Сайт по продажам недвижимости в Казахстане: [https //krisha.kz/](https://krisha.kz/)
- 4 Working Paper 11/5 The development and evaluation of a new model for measuring land fragmentation Demetris Demetriou¹, John Stillwell² and Linda See³ ^{1, 2} School of Geography University of Leeds Leeds LST 9JT 3 [Text] / International Institute of Applied Systems Analysis (IIASA) Schlossplatz 1 Laxenburg, A-2361 Austria E-mail: ¹ demdeme@cytanet.com.cy; ² j.c.h.stillwell@leeds.ac.uk; ³ see@iiasa.ac.at October 2011