

## **АННОТАЦИЯ**

**диссертационной работы Жырғаловой Әлимы Кебекқызы  
на тему «Усовершенствование методики оценки кадастровой стоимости  
земель сельскохозяйственного назначения с учетом  
техногенного загрязнения (на примере Костанайской области)»,  
представленной на соискание степени доктора философии (PhD) по  
образовательной программе 8D07308 – «Землеустройство»**

### **1. Актуальность темы исследования.**

В результате интенсивной деятельности промышленных предприятий городов происходит значительные выбросы загрязняющих веществ в окружающую среду. Среди загрязняющих химических веществ наиболее опасными являются тяжелые металлы. Тяжелые металлы распространяются на значительные расстояния, приводя к появлению нарушенных и загрязненных земель вокруг городов.

В основном в процессе выбросов загрязняющих веществ вокруг промышленных городов возникают загрязненные земли.

На загрязненных (нарушенных) землях сельскохозяйственного назначения в зоне влияния промышленных выбросов для получения качественной сельскохозяйственной продукции, удовлетворяющей соответствующим требованиям, необходимо проводить мероприятия по рекультивации земель, что требует дополнительных затрат.

Согласно методике (2010 год) расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, в ней не учитывается загрязнение земель химическими веществами, в том числе тяжелыми металлами. Это приводит к неточности определения кадастровой стоимости земель и, как следствие, ошибочному расчету величин налога и арендной платы, которые, зачастую, бывают завышены и ложатся несправедливым бременем на владельцев, а также на арендаторов земельных участков.

В этих условиях необходима корректировка методики кадастровой оценки загрязненных земель сельскохозяйственных угодий. Данная оценка должна предусматривать проведение мониторинга земель, определение эколого-экономического ущерба от нарушения или загрязнения земель и уточнение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

### **2. Цель и задачи исследования.**

Целью диссертационной работы является совершенствование существующих методов определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в условиях техногенного загрязнения. В качестве цели ставится разработка методик, которые бы учли экологические факторы и степень загрязнения, позволили бы более точно отражать кадастровую стоимость и учитывать связанные с этим изменения в системе налогообложения и арендной платы.

В соответствии поставленной целью основными задачами диссертационного исследования являются:

– изучить теоретические основы совершенствования оценки кадастровой стоимости земли сельскохозяйственного назначения с учетом их техногенного загрязнения;

- разобрать рекомендации эффективного способа повышения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом их техногенного загрязнения;
- обосновать предложения по совершенствованию методики оценки кадастровой стоимости земли сельскохозяйственного назначения с учетом их техногенного загрязнения;
- предложить эффективную методику оценки кадастровой стоимости земли сельскохозяйственного назначения с учетом их техногенного загрязнения.

**3. Методология и методы исследования.** Диссертация опирается на аналитический, расчетно-конструктивный, экономико-статистический методы, а также методы факторного анализа.

Для оценки степени загрязненности земель применяется комплексный мониторинг, включающий исследование химического состава почв. Анализируются уровни содержания тяжёлых металлов (кадмия, свинца и др.), а также показатели кислотности почвы, продуктивности и урожайности. Это позволяет сопоставить степень загрязнённости с влиянием на плодородие и качество сельскохозяйственной продукции, что является важным для обоснования изменений в кадастровой стоимости.

**4. Научная новизна работы.** Заключается в интеграции экологического аспекта в процедуру кадастровой оценки. В диссертации предлагается включение экологических факторов в оценочные показатели, что позволяет учитывать фактическое влияние техногенного загрязнения на стоимость земельного участка. В работе разрабатываются новые подходы для уточнения кадастровой стоимости, которые помогают более точно отражать состояние почв, особенно на территориях, подвергшихся загрязнению из-за выбросов промышленных предприятий.

#### **5. Основные положения, выносимые на защиту:**

1. Разработанная методика позволяет корректировать кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель с учётом степени техногенного загрязнения, что обеспечивает более правильное налогообложение и арендную плату.

2. Введение в кадастровую оценку экологических параметров, таких как содержание тяжёлых металлов и уровень кислотности почвы, способствует точному отражению фактического состояния земель, что повышает достоверность и объективность оценки.

3. Использование предлагаемой методики позволяет снизить финансовую нагрузку на землевладельцев и арендаторов, чьи участки пострадали от техногенного загрязнения, и способствует улучшению экологического состояния сельскохозяйственных угодий.

#### **6. Описание основных результатов исследования:**

1. Проанализированы существующие методы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель и выявлены их недостатки в учёте экологических факторов, особенно в условиях техногенного загрязнения.

2. Проведены полевые исследования и лабораторные анализы образцов почвы, которые показали наличие превышений предельно допустимых

концентраций тяжёлых металлов, таких как кадмий и свинец, на участках, прилегающих к промышленным зонам.

3. Разработана методика для интеграции данных об экологическом состоянии почвы в расчёт кадастровой стоимости, что учитывает ущерб от загрязнения и адаптирует оценочную стоимость земельного участка с учётом этих данных.

4. Разработан мониторинг почвенного покрова, включающий оценку экологического ущерба от загрязнений, что позволяет регулярно обновлять кадастровые данные для точного отражения текущего состояния земель.

#### **7. Обоснование новизны и важности полученных результатов.**

Новизна работы заключается в предложенной методике, которая интегрирует экологические параметры в процесс кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, загрязнённых тяжёлыми металлами и другими токсичными веществами. Важно отметить, что существующие методы не предусматривают таких корректировок, что приводит к завышению кадастровой стоимости на загрязнённых землях. Внедрение предлагаемой методики может улучшить систему оценки, снизив налоговую и арендную нагрузку на землевладельцев и арендаторов, и тем самым стимулирует более бережное отношение к окружающей среде.

#### **8. Соответствие направлениям развития науки или государственным программам.**

Диссертация соответствует основным направлениям развития науки в сфере экологии, землеустройства и кадастровой оценки земель, а также государственной программе Казахстана по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов. Предложенные методы и рекомендации могут способствовать экологической безопасности и устойчивому развитию сельского хозяйства, что соответствует целям Программы развития сельских территорий, Национального плана по охране окружающей среды.

#### **9. Вклад докторанта в подготовку каждой публикации.**

Докторант внёс значительный вклад в каждую из публикаций, связанных с данным исследованием. Автор самостоятельно провёл анализ и обработку полученных данных, а также представил результаты исследования в публикациях, в том числе в рецензируемых научных журналах и на международных научных конференциях.

Обоснованность и достоверность полученных результатов исследований подтверждены и опубликованы в 15 научных работах, в том числе: журнале, входящую базу данных Scopus – 1; в зарубежных научных журналах, входящую в базу Agris – 1 и РИНЦ – 1; в журналах рекомендованных Комитетом по обеспечению качества в сфере науки и высшего образования МН и ВО РК – 3; в материалах международных и научно-практических конференций – 9, в их числе материалах зарубежных конференции – 4.

#### **10. Объем и структура диссертации.**

Диссертация состоит из введения, трёх глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Работа изложена на 109 страницах текста, содержит 16 таблиц, 31 рисунок.