



МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное  
бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Тюменский индустриальный университет»  
(ТИУ)

ул. Володарского, 38, Тюмень, 625000  
Телефон/факс: (3452) 28-36-60  
E-mail: general@tyuiu.ru; http://www.tyuiu.ru  
ОКПО 02069349; ОГРН 1027200811483;  
ИНН/КПП 7202028202/720301001

04.03.24 № 01/374

На № \_\_\_\_\_



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной и  
инновационной деятельности  
ФГБОУ ВО

«Тюменский индустриальный  
университет»,  
канд. техн. наук, доцент

Пимнев Алексей Леонидович

«04» марта 2024 г.

## ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертационную работу

*Барановой Дарьи Владимировны*

на тему «Совершенствование методики кадастровой оценки земель  
сельскохозяйственного назначения», представленную на соискание ученой  
степени кандидата технических наук по специальности  
1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

### Актуальность темы диссертации

Диссертационная работа Барановой Д.В. посвящена совершенствованию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Развитие рыночной экономики в Российской Федерации, выполнение государственных задач, направленных на импортозамещение, требуют эффективной работы экономических механизмов, одним из которых является кадастровая оценка объектов недвижимости, а именно земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивающих продовольственную безопасность страны. Вопросы проведения государственной кадастровой оценки земель в России в настоящее время имеют особую актуальность, так как в последнее десятилетие происходят законодательные изменения в данной сфере: принятие федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в 2016 году; передача полномочий по осуществлению

Вх № 01-05/02/9  
ДАТА 11.03.2024

кадастровой оценки государственным бюджетным учреждениям; утверждение новых методических рекомендаций по кадастровой оценке земель, согласно которым проведение оценки земель осуществляется по рыночным сегментам; утверждение новых федеральных стандартов оценки, исключающих понятие кадастровой стоимости и т.д.

Происходящие законодательные изменения, направленные на совершенствование проведения кадастровой оценки земель, привели к росту недоверия населения к системе кадастровой оценки, увеличению числа обращений по оспариванию кадастровой стоимости, выбытию земель сельскохозяйственного назначения из хозяйственного оборота.

Использование, в основном, только доходного подхода, метода капитализации земельной ренты при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения не отражает сложившейся рыночной ситуации, что невозможно в условиях развития рыночной экономики. Однако использование иных подходов и законодательно закрепленных методов при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения также невозможно ввиду отсутствия учета уникальности таких земель.

В то же время повсеместная автоматизация различных сфер деятельности в нашей стране происходит достаточно медленно, в том числе в сфере кадастровой оценки, так как отсутствует единое доступное программное обеспечение для расчета кадастровой стоимости, что недопустимо в условиях цифровой трансформации отраслей экономики.

Все вышеизложенное позволяет утверждать, что диссертация Барановой Дарьи Владимировны направлена на решение важной социально-экономической задачи по совершенствованию методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, решение которой позволит достичь автоматизированного расчета достоверной кадастровой стоимости приоритетной категории земель с учетом сложившейся рыночной ситуации.

**Цель диссертационной работы** заключается в совершенствовании методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

посредством разработки квалиметрической модели кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, а также технологических решений по ее автоматизации.

**Задачи диссертационной работы** соответствуют цели исследования и имеют четкую постановку.

### **Структура и содержание диссертации**

Диссертационная работа состоит из введения, четырех глав, выводов, списка литературы, десяти приложений. Текст изложен на 175 страницах, содержит 37 рисунков, 29 таблиц. Список литературы включает 166 источников. В приложениях представлены результаты экспертных оценок, функции для расчета кадастровой стоимости на языке Python, результаты расчетов кадастровой стоимости квалиметрическим методом, свидетельства о государственной регистрации программ для ЭВМ.

**Во введении** обоснована актуальность и степень разработанности темы исследования, сформулированы цель и задачи исследования, научная новизна, теоретическая и практическая значимость работы, методология и методы исследования, научные положения, выносимые на защиту, а также внедрение результатов и апробация полученных данных.

**Первая глава** диссертации посвящена анализу теоретико-методических основ кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Разработаны направления совершенствования оценки приоритетной категории земель.

**Вторая глава** посвящена объекту исследования, осуществлен анализ проведения V тура кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области, на основании которого выявлены проблемы практического характера при проведении кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

**Третья глава** посвящена разработке алгоритма расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения квалиметрическим методом. Разработаны «дерево» ценообразующих факторов, подпрограммы в QGIS с помощью функций на языке программирования Python, алгоритм

определения статистически значимой математической зависимости «цена-качество» с помощью среды программирования R. С целью совершенствования расчета земельного налога разработана методика корректировки налоговых ставок.

**В четвертой главе** представлены результаты апробации квалиметрического метода к оценке земель сельскохозяйственного назначения на примере Ленинградской области. Определена социально-экономическая эффективность применения квалиметрического метода к кадастровой оценке приоритетной категории земель.

В целом представленная диссертационная работа является законченным самостоятельным исследованием, имеет научную новизну, теоретическую и практическую значимость. Диссертация написана грамотным и понятным языком, логична, текстовый, иллюстративный материал и стиль работы соответствуют требованиям, предъявляемым к научным публикациям. Структура и объем диссертации сформированы с учетом логической последовательности излагаемых задач и соответствуют цели исследования.

Автореферат соответствует основному содержанию диссертации.

#### **Степень достоверности и обоснованности научных положений,**

#### **ВЫВОДОВ**

Степень обоснованности, достоверность и новизна научных положений подтверждаются достаточным количеством проведенных исследований, использованием современных методов исследования и обработки информации: математической статистики, экономико-математического моделирования, экспертно-аналитического, расчетно-конструктивного и квалиметрического методов. Достоверность научных положений и результатов обеспечивается используемой методологической базой, проведенным анализом отечественных и зарубежных разработок в сфере оценки земель, отсутствием противоречий с научными результатами ранее выполненных исследований и применением современных программных продуктов: MS Excel, QGIS, среда программирования R.

## **Научная новизна**

Диссертационное исследование Барановой Дарьи Владимировны обладает необходимой научной новизной, которая определяется тем, что соискатель на основе анализа современного состояния кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, анализа работ ученых в области совершенствования системы государственной кадастровой оценки, анализа зарубежного опыта оценки недвижимости предложила «дерево» ценообразующих факторов для расчета кадастровой стоимости квалитметрическим методом.

В целях автоматизированного расчета кадастровой стоимости квалитметрическим методом соискатель разработала алгоритм ее расчета в геоинформационной системе QGIS с применением языка программирования Python и среды программирования R.

Ввиду увеличения кадастровой стоимости, полученной квалитметрическим методом, соискателем предложена методика корректировки размера налоговых ставок исходя из основных ценообразующих факторов для земель сельскохозяйственного назначения.

### **Теоретическая и практическая значимость**

Теоретическая значимость работы заключается в дополнении теоретико-методических подходов к оценке земель сельскохозяйственного назначения, позволяющих усовершенствовать ее научно-техническое обеспечение.

Практическая значимость работы заключается в применении разработанных решений по автоматизации расчетов кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения квалитметрическим методом и корректировки налоговых ставок государственными бюджетными учреждениями, осуществляющими полномочия по определению кадастровой стоимости.

Результаты проведенных исследований могут быть использованы государственными бюджетными учреждениями при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, что

позволит достичь объективности и достоверности при расчетах кадастровой стоимости и налоговой базы.

### **Апробация работы**

Основные положения и результаты исследований представлены в 17 научных публикациях, из них 4 – в изданиях, входящих в перечень российских рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, 3 – свидетельства о государственной регистрации программ для ЭВМ. Опубликованные работы достаточно полно отражают основные результаты исследований, выполненных в рамках подготовки диссертации. Представленные научные положения и основные выводы по работе докладывались на конференциях различного уровня и получили всестороннее освещение в научных статьях.

### **Значимость полученных автором диссертации результатов для развития отрасли технических наук**

Полученные теоретические и практические результаты исследований имеют важное значение для развития отрасли технических наук, а именно в области землеустройства, кадастра и мониторинга земель. Исследования, выполненные Барановой Д.В., вносят вклад в расширение научно-методической базы и способствуют цифровизации процессов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Перспективы исследования заключаются в дальнейшей автоматизации расчетов кадастровой стоимости квалитметрическим методом посредством использования систем искусственного интеллекта, в том числе нейронных сетей, что позволит обрабатывать большой объем данных, а также сократить временные затраты.

### **По диссертации имеются следующие замечания:**

1. В тексте диссертации идет речь про применение квалитметрического метода к оценке земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка земель данной категории, т.е. предлагаемый метод не универсален, его нельзя применять в условиях развитого рынка земель?

2. По содержанию диссертации непонятно, имеет ли разработанный алгоритм расчета кадастровой стоимости квалитетическим методом временные рамки? Как часто нужно актуализировать квалитетическую модель (уравнение зависимости «цена-качество»)?

3. Учитывался ли при определении кадастровой стоимости квалитетическим методом такой ценообразующий фактор, как наличие и протяженность полевых дорог, которые имеют огромное значение при ведении сельского хозяйства?

Высказанные замечания ни в коей мере не снижают общую положительную оценку представленной диссертационной работы, поскольку имеют либо дискуссионный, либо редакционный характер и только подчеркивают сложность и глубину выполненных исследований.

#### **Соответствие диссертации научной специальности**

Диссертационная работа Барановой Д.В. по своей цели, задачам, научной новизне, содержанию, полученным выводам соответствует направлениям исследований, изложенным в паспорте научной специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, разработанного экспертным советом ВАК Минобрнауки России, в части: п. 2. – «Научно-методологическое и информационное обеспечение оценки объектов недвижимости и территориальных систем, в том числе кадастровой, индивидуальной, экологической, экономической, качественной оценки»; п. 37. – «Применение геоинформационных систем и технологий в целях системного анализа состояния и использования земель, объектов недвижимости, природных ресурсов и окружающей среды».

#### **Общее заключение**

Таким образом, диссертация Барановой Дарьи Владимировны на тему: «Совершенствование методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения» является законченной научно-квалификационной работой, в которой представлены методические и технологические решения, направленные на расчет достоверной кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом рыночной

ситуации, что имеет важное значение для сохранения земель приоритетной категории в рамках государственных задач, направленных на импортозамещение. Диссертация соответствует критериям п. 9 «Положение о присуждении ученых степеней» ВАК Минобрнауки РФ, утвержденного постановлением Правительства РФ № 842 от 24.09.2013, а ее автор Баранова Дарья Владимировна заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Автореферат, диссертационная работа и отзыв на диссертацию рассмотрены и одобрены на заседании кафедры геодезии и кадастровой деятельности ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (протокол заседания кафедры № 8 от «19» февраля 2024г.).

Присутствовало на заседании: всего - 19 чел. Результаты голосования: «за» - 19 чел.; «против» - нет, «воздержались» - нет.

И.о. заведующего  
кафедрой геодезии и  
кадастровой  
деятельности,  
доктор экономических  
наук, доцент



Богданова Ольга Викторовна

Доцент кафедры  
геодезии и кадастровой  
деятельности, кандидат  
технических наук,  
доцент



Кустышева Ирина Николаевна



Баранова Д.В.  
Кустышева И.Н.  
Третьякова Е.Н.  
04.03.2024

