

ОТЗЫВ

официального оппонента, кандидата технических наук, доцента Лепихиной Ольги Юрьевны на диссертацию 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 избранной темы

Государственная кадастровая оценка является одним из важнейших законодательно закрепленных мероприятий, направленных на определение объективной, точной, соответствующей сложившимся рыночным условиям стоимости земли и иной недвижимости. За более чем двадцатилетний период накоплен внушительный опыт проведения кадастровой оценки разных видов недвижимости, однако обширная судебная практика оспаривания результатов кадастровой оценки, наличие социального недовольства, говорит о существующих пробелах правового и методологического ее обеспечения.

Земли сельскохозяйственного назначения, представляя особую важность и ценность в общем земельном фонде страны, нуждаются в обеспечении качественной, объективной и достоверной оценки, что обеспечит их наиболее рациональное и эффективное использование. Автор в работе справедливо отмечает, что при выполнении массовых оценочных работ земель сельскохозяйственного назначения исполнители работ сталкиваются с проблемами недостаточности, неактуальности рыночных данных, что негативно сказывается на результатах оценки. Отмеченные обстоятельства подтверждают актуальность представленного диссертационного исследования.

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций

Структура работы логичная и целенаправленная на разработку конкретных рекомендаций по решению поставленной цели исследования – совершенствованию методического обеспечения массовой кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Материал, представленный в работе, свидетельствует о понимании автором современных проблем системы кадастровой оценки земель, а также ее роли для решения приоритетных социально-экономических задач государства.

Вх № 01.05/218
ДАТА 11.03.2024

В первой главе работы Барановой Д.В. проведен анализ нормативно-правового и методического обеспечения кадастровой оценки земель, выявлены основные проблемы и предложены пути их решения. Автор четко охарактеризовал систему кадастровой оценки недвижимости, раскрыл специфику проведения массовых оценочных работ в отношении земель сельскохозяйственного назначения, систематизировал факторы кадастровой оценки. Достоинством раздела является анализ зарубежного опыта кадастровой оценки недвижимости, отдельные аспекты которого могут предоставлять интерес для возможного их использования в российских реалиях. Достаточно хорошо представлен аналитический обзор отечественных публикаций исследователей, специалистов, занимающихся вопросами кадастровой оценки и налогообложения недвижимости. Проведенное исследование позволило автору работы Барановой Д.В. сформулировать справедливый вывод о слабом развитии земельного рынка в нашей стране, отсутствии полных, достоверных и актуальных данных о характеристиках земельных участков, имеющих ключевое значение в аспекте ценообразования.

Во второй главе диссертации выполнен анализ результатов V тура кадастровой оценки земельных участков в Ленинградской области, выявлено противоречие, связанное с уменьшением рассчитанных удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) земель по отдельным районам в 2-3 раза, и, вместе с тем, рост цен на сельскохозяйственную продукцию в регионе, в сравнении с предыдущим туром оценки. По мнению автора, этот результат свидетельствует о возможных пробелах методического обеспечения кадастровой оценки и требует уточнений. С этим выводом можно согласиться. В качестве варианта такого решения предлагается использование квалитетрического метода оценки, достоинством которого является простота применимости, высокая адаптивность к предметной области использования, а также быстрая реализуемость на базе соответствующего программного обеспечения.

Третья глава диссертации в большей степени освещает описание разработанного алгоритма расчета кадастровой стоимости земельного участка квалитетрическим методом с привлечением функционала языка программирования Python в ГИС QGIS и среды программирования R. Детальная схема алгоритма содержит описание и последовательность реализации каждого этапа оценки. Проведенное теоретическое исследование, а также анализ релевантной литературы позволил автору сформировать дерево основополагающих факторов кадастровой стоимости земель

сельскохозяйственного использования, которое легло в основу авторской методики массовой оценки земель. Расчет весовых коэффициентов факторов предлагается осуществлять экспертно-аналитическим подходом, при этом отмечу, однако, что в работе отсутствуют четкие требования, предъявляемые к привлекаемым экспертам-оценщикам. Очевидно, что разработанные автором функции на языке программирования позволят автоматизировать ряд расчетных оценочных процедур, тем самым повысят эффективность всего процесса массовой оценки.

Заключительная глава диссертации включает в себя апробацию методических решений автора на примере кадастровой оценки трехсот земельных участков Ленинградской области. Сравнительный анализ результатов, полученных на базе действующей государственной методики и по квалиметрическому методу, показал существенные расхождения в суммарной кадастровой стоимости земель и общего налогового сбора.

Анализ содержания работы свидетельствует о хорошей теоретической подготовке диссертанта и его умении ставить и решать конкретные задачи по разработке методического обеспечения массовых оценочных работ в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

Выводы к разделам работы логически связаны с их содержанием, достаточно четко сформулированы.

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.

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций

В своей работе Баранова Дарья Владимировна использовала современные общетеоретические и специальные методы исследования, осуществила глубокий аналитический обзор релевантной правовой, методической, научной литературы по рассматриваемому вопросу. Достоверность результатов исследований подтверждается использованием актуальных данных об объектах оценки, содержащихся в ЕГРН. При определении значений ценообразующих факторов использованы официальные источники информации, ссылки на которые приведены в тексте работы. Применяемые при создании геоинформационного проекта

территории Ленинградской области цифровые планово-картографические материалы также отмечены.

Новизна и достоверность диссертационной работы подтверждена тремя свидетельствами о государственной регистрации программы для ЭВМ: «Программа по расчету земельного налога для земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка» (регистрационный номер 2023613162 от 13.02.2023), «Программа по расчету интегрального показателя качества для моделирования кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка» (регистрационный номер 2022663366 от 14.07.2022), «Программа по расчету значений ценообразующих факторов для земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка» (регистрационный номер 2022613547 от 14.03.2022).

Результаты исследования были представлены диссертантом на обсуждение в рамках нескольких международных и всероссийских конференций, а также на форумах и выставках.

Научная новизна

Научная новизна проведенного диссертационного исследования несомненна и заключается в усовершенствовании теоретических и практических аспектов системы кадастровой оценки земель. Выявление и систематизация проблем кадастровой оценки недвижимости является значимо ценным новым результатом, полученным на базе проведенного автором анализа предметной правот, методической, научной литературы. К числу новых результатов также отмечу разработку алгоритма расчета кадастровой стоимости земель с применением квалиметрического метода на базе функционала языка программирования Python.

Теоретическая и практическая значимость исследований

Теоретическая значимость диссертации заключается в развитии методического обеспечения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости земельного рынка.

Практическая значимость результатов работы заключается в возможности их применения государственными бюджетными учреждениями, осуществляющими в настоящее время деятельность по кадастровой оценке недвижимости на территории Российской Федерации.

Отдельные результаты исследования Барановой Д.В. целесообразно использовать в учебном процессе по подготовке бакалавров, магистров и специалистов профильных по кадастровой оценке недвижимости направлений и специальностей.

Основные замечания и рекомендации к диссертационной работе

Несмотря на высокий уровень представленной работы, обоснованность ее выводов и положений к ее содержанию и оформлению возникли следующие вопросы и замечания:

1. Стр. 11, табл 1.1: «может содержать» (по критерию «Учет фактора времени») - что имеется ввиду?

2. Автором предлагается проводить оценку в течение 2х лет, при этом первый год отводится на подготовку данных (стр.35). Такое предложение не согласуется с требованиями действующего методического обеспечения кадастровой оценки недвижимости, в соответствии с которым подготовка к ГКО должна проводиться бюджетными учреждениями на постоянной основе. Учитывая большой объем собираемой информации, изменение характеристик оцениваемых объектов и текущей рыночной ситуации положения методики кажутся более целесообразными.

3. Автором отмечается целесообразность создания Методического совета для обсуждения дискуссионных методических проблем определения КС (стр.35), однако не упоминается, что на основании Приказа Росреестра №П/0312 от 09.08.2022 созданы и функционируют соответствующие экспертные группы по обеспечению нормативно-методического сопровождения ГКО.

4. Одним из рекомендаций автора является необходимость введения открытого и доступного информирования обо всех этапах оценки с возможностью обсуждения результатов (стр.36, п.2). Законодательно определено, что бюджетные учреждения предоставляют проект отчета о результатах ГКО для ознакомления и учета возможных замечаний перед утверждением результатов оценки. Таким образом, у правообладателей уже существует возможность ознакомления и внесения замечаний. Кроме того, материалы ГКО содержит в себе Фонд данных ГКО, являющийся, по сути, общедоступной базой данных кадастровой оценки. В чем тогда заключается авторское нововведение?

5. Необходимо пояснить, по какому принципу была выбрана формула 2.1 (стр.40) для расчета необходимого количества экспертов.

6. Автором предлагается применение квалиметрического метода к оценке земель в условиях неразвитости земельного рынка (раздел 3), однако не приведены возможные альтернативные методы оценки, которые также целесообразно было бы рассмотреть в отмеченных условиях.

7. Чем обосновано использование четырехбалльной оценки квалиметрических шкал в целях сведения всех факторов воедино и достижения сопоставимости результатов факторов?

8. Не в полной мере обоснованы коэффициенты предлагаемой формулы 3.8. для расчета поправочных коэффициентов ставки земельного налога. Вид формулы также следует пояснить.

9. Замечания по оформлению работы: стр.76 (7-я строка сверху): опечатка «век». В том же абзаце: имеется ссылка на приложение Г как содержащее сведения об экспертах. Фактически данное приложение содержит характеристику земельного фонда Ленинградской области.

Отмеченные замечания и рекомендации не носят принципиального характера и не снижают общий уровень работы.

Соответствие содержания автореферата основным положениям диссертации

Автореферат диссертации правильно и полно отражает её содержание, актуальность темы исследования, новизну и значимость полученных результатов, содержит все основные положения и выводы.

Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней

Диссертационная работа на тему: «Совершенствование методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения» отвечает критериям п.9 «Положения о присуждении ученых степеней» ВАК Минобрнауки РФ, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 года №842.

Диссертационная работа Барановой Дарьи Владимировны является завершённой научно-квалификационной работой, в которой решена задача по совершенствованию методического обеспечения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования, имеющей существенное

значение для развития сельскохозяйственного сектора страны, а также повышения эффективности и рациональности использования земель.

Соискатель, Баранова Дарья Владимировна, заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент,
к.т.н. (1.6.15 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель),
доцент, доцент кафедры землеустройства и кадастров федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II»

Лепихина Ольга Юрьевна

«05» марта 2024г.

Главный ученый секретарь

Хлопонина Вера Сергеевна

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II»

Сайт: <https://spmi.ru/>

Почтовый адрес: 199106, Санкт-Петербург, Васильевский остров, 21 линия д.2

Телефон: +7-812-321-14-84

Электронный адрес: Lepikhina_OYu@pers.spmi.ru,



Секретарь
Секретарь управления делопроизводства
и контроля документооборота

Е.Р. Яновская
05 МАР 2024