

## ОТЗЫВ

официального оппонента доктора технических наук, доцента  
Мельничука Александра Юрьевича  
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.** Диссертационная работа Барановой Дарьи Владимировны посвящена важному вопросу, который занимает умы ученых и практиков не одно десятилетие – методике оценки земель сельскохозяйственного назначения. Образовавшиеся проблемы в данной сфере, как отмечает диссертант, привели к увеличению заявлений об оспаривании кадастровой стоимости за последние 5 лет на 30%, в то же время наблюдается тревожная тенденция – существенное сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения.

Земельно-оценочные работы в рыночных условиях формируют значительную часть общественных отношений и ее весомую составляющую – земельно-имущественные отношения. К этому направлению практической и научной деятельности относится кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. При сложившихся условиях кадастровая стоимость земельных участков не соответствует рыночной. По нашему мнению, кадастровая стоимость должна быть максимально приближена к рыночной, т.е. обоснованно отображать земельно-имущественные рыночные отношения на конкретной территории в конкретных социально-экономических условиях на определенную дату (тур) оценки.

Массовая кадастровая оценка, выполненная без учета многих региональных особенностей земель сельскохозяйственного назначения (почвенных, агроклиматических, инфраструктурных, экологических и т.д.), привела к большому количеству ошибок, которые влияют на кадастровую стоимость земельных участков и как следствие на налогообложение. Исходя из приведенных доводов, актуальность темы исследования не вызывает сомнений.

Вх № 01.05/2/7  
Дата 29.02.2024

**Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается:**

- глубоким анализом научно-теоретических положений работ предшественников (166 источников) по вопросам формирования стоимости объектов недвижимости, в том числе земельных ресурсов, совершенствования методических основ кадастровой оценки земель, технологии автоматизации кадастровой оценки объектов недвижимости, применения квалиметрии к оценке объектов недвижимости;

- достаточным нормативно-правовым обоснованием, которое заключается в использовании положений Земельного, Гражданского и Налогового кодексов Российской Федерации, федеральных законов по вопросам оценочной деятельности, постановлений и распоряжений Правительства Российской Федерации, приказов Минэкономразвития и областных законов Ленинградской области;

- использованием достоверных статистических данных, взятых из Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015–2021 годах, докладов о состоянии и использовании земель в Ленинградской области за 2015–2021 гг., инвестиционного портала Ленинградской области;

- использованием данных из официального сайта Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки».

**Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций** подтверждается использованием большого объема статистических данных, полученных из официальных источников, применением при расчетах корректного математического аппарата и апробированных методик измерения и обработки данных для интерпретации результатов исследования. Обработка исходной информации произведена с использованием программных продуктов MS Excel и QGIS, расчет кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения выполнен квалиметрическим методом посредством использования языка Python в QGIS и среды программирования R.

**Научная новизна** диссертации Барановой Д.В. состоит в следующем:

– на основе анализа нормативно-правового и методического обеспечения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, современных отечественных и зарубежных методических разработок систематизированы основные проблемы методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и предложены направления ее совершенствования;

– разработан алгоритм расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения квалитетическим методом посредством использования языка Python в QGIS и среды программирования R;

– разработана и апробирована методика корректировки размера налоговых ставок при определении кадастровой стоимости квалитетическим методом.

**Структура и объем работы.** Диссертация состоит из введения, четырех разделов, заключения, списка литературы из 166 источников, 10 приложений. Объем диссертационной работы составляет 177 страниц компьютерного текста.

**Основное содержание работы.** Во введении автором обоснованы актуальность темы исследования, поставлены цель и задачи исследования, определены объект и предмет исследования, сформулированы научная новизна, теоретическая и практическая значимость работы, методология и методы исследования, положения, выносимые на защиту, приведены результаты апробации работы.

В первом разделе освещены теоретико-методические основы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации, выполнен аналитический обзор методик, применяемых в зарубежных странах, определены направления совершенствования кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Во втором разделе выполнен PEST-анализ показателей Ленинградской области, дана характеристика современного состояния земельного фонда Ленинградской области, приведены методика проведения кадастровой оценки

земель сельскохозяйственного назначения в регионе и ее результаты на примере Ленинградской области.

В третьем разделе выполнено обоснование применения квалиметрического метода к оценке земель сельскохозяйственного назначения, составлено «дерево» ценообразующих факторов, проведены расчеты квалиметрических оценок и стоимости объекта оценки, представлены предложения по совершенствованию системы земельного налогообложения.

В четвертом разделе приведена математическая модель для определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, показана эффективность применения квалиметрического метода к кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

В заключении на основе обобщения результатов исследования сделаны выводы, которые отражают суть работы.

**Теоретическая значимость исследования** заключается в развитии теоретико-методических положений кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости земельного рынка.

**Практическая значимость.** Разработанные технологии автоматизированного расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения и размера налога на землю могут быть внедрены в практическую деятельность государственных бюджетных учреждений с целью определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения квалиметрическим методом, что позволит упростить и ускорить расчет кадастровой стоимости.

Результаты диссертационной работы в достаточной степени освещены в 17 печатных научных работах, 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. Апробация результатов научного исследования подтверждается научными докладами на всероссийских и международных научных конференциях.

Содержание автореферата полностью соответствует основным положениям диссертационной работы.

Тематика диссертации соответствует направлениям 2 и 37 паспорта научной специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, разработанного экспертным советом ВАК Минобрнауки России.

Оценивая в целом положительно результаты диссертационного исследования, проведенного Барановой Дарьей Владимировной, также следует высказать ряд замечаний и пожеланий.

1. В таблице 2.1 «Матрица PEST-анализа Ленинградской области» автор к социальным факторам относит экологическую ситуацию в регионе. При этом анализирует степень загрязнения воздуха и качество вод. Не ясно почему не анализируется экологическое состояние почв? Может быть следовало экологическую ситуацию выделить отдельным фактором или рассмотреть более детально? Это была бы своего рода модернизация метода PEST-анализа.

2. На рисунке 2.2 показаны границы агроклиматических зон. Следовало бы привести в легенде или в тексте основные агроклиматические показатели выделенных зон.

3. Из рисунка 3.5 не совсем понятно, какие ценообразующие факторы следует использовать: почвенную разновидность или балл бонитета; контурность или компактность земельного участка? Может следовало бы написать балл бонитета почвенной разновидности?

4. В тексте диссертации не уточняется учитывает ли автор в показателе «наличие мелиоративных систем» (рис. 3.9) состояние имеющейся на объекте оценки мелиоративной сети. Данное замечание касается и других неколичественных показателей, таких как качество дорожного полотна и вид угодий.

Однако отмеченные замечания не снижают общей положительной оценки диссертационной работы, ее теоретической и практической значимости.

**Заключение.** Диссертационная работа выполнена на актуальную тему и представляет собой завершённую научно-квалификационную работу, в которой решена научная задача совершенствования методики кадастровой оценки

