ОТЗЫВ

официального оппонента кандидата технических наук Барановой Дарьи Владимировны на диссертационную работу Беристенова Айдарбека Тайнигазыновича «Совершенствование методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан», представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15 Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Актуальность избранной темы

Диссертационная работа Беристенова Айдарбека Тайнигазыновича представляет собой законченное исследование, направленное на решение актуальной научно-практической задачи – совершенствование методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан. В условиях неразвитости земельного рынка, активного влияния рыночных механизмов на процесс управления земельными ресурсами в АПК возникает необходимость сохранения наиболее плодородных и ценных земель, в том числе посредством определения их достоверной и объективной кадастровой стоимости, способствующей становлению конкуренции, созданию равных стартовых возможностей, устранению структурных дисбалансов в отрасли.

Диссертация демонстрирует стройную логику научного поиска. В основу прикладных разработок автора, а именно алгоритмической модели, заложен глубокий и детальный анализ теоретической составляющей, опирающийся на сформировавшуюся нормативно-правовую базу и законодательно утвержденные методические рекомендации, анализируя которые автор выделяет существующие противоречия в системе кадастровой оценки. Завершающим этапом становится

Вх № 01.05/02/21
Дата 08.10.2026

апробация модели на землях сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан, что подтверждает ее практическую ценность.

Объектом исследования выступает методика корректировки поправочных коэффициентов, а предметом – алгоритмы оценочных моделей. Важно отметить, что предложенные алгоритмы учитывают как качественные характеристики земель, так и показатели инфляции, что позволяет адаптировать кадастровую оценку земель к реальным экономическим условиям.

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается логичной структурой исследования, обоснованным выбором методов и использованием достоверных исходных данных.

Во введении обоснованы актуальность темы, цель и задачи исследования, определены объект и предмет, раскрыты научная новизна, теоретическая и практическая значимость работы.

В первом разделе рассмотрены теоретические и методологические основы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Во втором разделе проанализировано современное состояние кадастровой оценки земель в Республике Казахстан и выявлены основные проблемы действующей методики.

В третьем разделе проведены необходимые расчёты и обоснованы основные параметры предлагаемого подхода к определению кадастровой стоимости.

В четвёртом разделе разработаны и обоснованы оценочные модели и алгоритмы определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, а также методика корректировки поправочных коэффициентов.

Заключение содержит обобщённые результаты исследования, выводы и практические рекомендации, которые логически вытекают из проведённого исследования и соответствуют поставленным цели и задачам.

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций, представленных в работе Беристенова А.Т., обеспечивается использованием достоверных исходных данных, обоснованным применением методов математической статистики, экономико-математического моделирования, расчётно-конструктивного, графического и экспертно-аналитического методов.

Достоверность выводов и результатов диссертационной работы подтверждена разработанными автором оценочными моделями и алгоритмами определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, применением обоснованного комплекса методов исследования, результатами научной апробации, государственной регистрацией разработанного метода кадастровой оценки, а также практическим внедрением полученных результатов в деятельность государственных и профильных организаций Республики Казахстан.

Результаты исследования были представлены на международных и национальных научно-практических конференциях, форумах и выставках, что подтверждает их научную апробацию. Основные положения диссертации опубликованы в 13 научных работах, а разработанный метод кадастровой оценки прошёл государственную регистрацию и внедрены в деятельность государственных и профильных организаций Республики Казахстан.

Научная новизна

Научная новизна проведённого диссертационного исследования заключается в разработке и научном обосновании алгоритмов оценочных моделей расчёта кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, а также разработке методики корректировки действующих

поправочных коэффициентов для расчёта базовой ставки платы (нормативной цены) за земельные участки сельскохозяйственного назначения на территории Республики Казахстан.

Полученные результаты направлены на повышение объективности и достоверности кадастровой оценки, а также совершенствование научно-методического обеспечения управления земельными ресурсами Республики Казахстан.

Теоретическая и практическая значимость исследований

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в развитии научно-методических подходов к кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан.

Теоретические результаты дополняют существующие положения в области оценки земель посредством развития методического обеспечения оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Практическая значимость состоит в возможности применения разработанных оценочных моделей, алгоритмов и методики корректировки поправочных коэффициентов при определении кадастровой стоимости и базовой ставки платы (нормативной цены) земельных участков органами государственной власти и профильными организациями при управлении земельными ресурсами.

Диссертация имеет выраженную практическую направленность. Для сельскохозяйственных земель принципиально важно учитывать неоднородность плодородия даже в пределах одного вида угодий. Автор предлагает использовать балл бонитета как количественный показатель, непосредственно влияющий на величину кадастровой стоимости.

Вторым важным направлением является учет инфляции. Включение соответствующего коэффициента позволяет актуализировать расчетную базу и

уменьшить разрыв между устаревшими нормативными параметрами и современными экономическими условиями.

Предлагаемый подход имеет важное значение для регулирования земельно-имущественных отношений, совершенствования налоговых и арендных механизмов, а также направлен на повышение экономической обоснованности оценки.

Основные замечания и рекомендации к диссертационной работе

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

1. На стр. 23 автор ссылается на утративший силу Приказ Минэкономразвития РФ от 12 августа 2006 г. № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка». В настоящее время в РФ действует Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (ред. от 15.09.2025) «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке». На стр. 39 анализируя нормативно-правовую базу РФ автор также ссылается на утративший силу Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» (1997 г.).

2. Следует пояснить разницу между понятиями «подход» и «метод» оценки. На стр. 24 приведено следующее предложение «в числе используемых методов выделяются сравнительный, затратный и доходный подходы», на стр. 26 «в числе основных методов выделяются: сравнительный подход…затратный метод». Общепризнанным и законодательно утвержденным в РФ являются сравнительный, доходный и затратный подходы, в рамках которых выделяются непосредственно конкретные методы оценки (гл.7 Методических указаний о государственной кадастровой оценке).

3. Согласно ФЗ-237, ст. 11 п.4. «Очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной, в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации соответствующего решения – через два года». Однако автор на стр. 24 указывает на срок в пять лет.

4. Для практического внедрения следует предусмотреть регулярную актуализацию сведений о плодородии земель.

5. Перспективно разработать автоматизированный механизм контроля исходных данных и визуализации результатов в ГИС.

6. В чем заключается социально-экономическая эффективность предложенного метода? Насколько изменится кадастровая стоимость и налоговые платежи? Не вызовет ли в случае увеличения кадастровой стоимости применение разработанных автором решений социальной напряжённости?

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

Диссертация Беристенова А. Т., выполненная на тему «Совершенствование методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан», является законченным научно-квалификационным исследованием. В нем успешно решена научная задача, связанная с развитием методического обеспечения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Республики Казахстан, направленного на

повышение объективности оценки и эффективности управления земельными ресурсами государства.

Содержание работы, ее научная новизна, аргументированность выводов и практическая значимость полностью отвечают критериям п. 9 «Положения о присуждении ученых степеней» ВАК Минобрнауки РФ, утвержденного постановлением Правительства РФ № 842 от 24.09.2013 г. Соискатель, Беристенов Айдарбек Тайнигазынович, заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент,
канд. техн. наук (1.6.15 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель),
доцент кафедры землеустройства федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»

Баранова Дарья Владимировна

01.10.2026

Подпись Барановой Д.В. заверяю

Р.О. Колесников

Проректор по научной и международной работе ФГБОУ ВО СПбГАУ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»
Кафедра землеустройства
Доцент кафедры землеустройства
Почтовый адрес: 196601, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Петербургское шоссе, дом 2, литера А
Телефон: +79969455617
Электронный адрес: evbaranova2010@yandex.ru
1.6.15 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель