

О Т З Ы В

официального оппонента, доктора технических наук, профессора

Сизова Александра Павловича на диссертацию Баникевич Татьяны Дмитриевны на тему: «Оценка состояния плодородия почв для кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования», представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

1. Актуальность темы диссертации

Диссертация Баникевич Татьяны Дмитриевны посвящена вопросам кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного использования. Актуальность темы исследования обусловлена существующими недостатками и проблемами в области определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования. Сложившаяся практика кадастровой оценки анализируемых земель отличается методическим несовершенством, что проявляется в отсутствии учета многих значимых ценообразующих факторов, отсутствии актуальных данных о качественном состоянии почв, недостаточном количестве и качестве рыночных данных, необходимых для определения кадастровой стоимости. При этом среди участников научного сообщества нередко предпринимаются попытки модернизировать действующий механизм кадастровой оценки путём разработки и предложения авторских методических рекомендаций с целью установления и функционирования социально справедливой системы земельного налогообложения, однако представленные и существующие методики имеют свои недостатки и зачастую носят ограничительный и локальный характер применения.

В связи с изложенным поставленная в диссертации цель исследования – «разработка методического обеспечения для учета качества почв при кадастровой оценке земельных участков сельскохозяйственного использования в условиях активного и депрессивного земельного рынка» – является актуальной в научном отношении, соответствующей обеспечению социальной справедливости при налогообложении земельных участков в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

2. Научная новизна диссертации

Научная новизна диссертации состоит, во-первых, в разработке методики учета общих, физических и химических показателей состояния плодородия почв в виде интегрального показателя для определения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) земель сельскохозяйственного использования, включающей весь цикл работ (от проведения полевых работ по отбору проб до построения регрессионной модели) для условий активного

ОТЗЫВ

земельного рынка; во-вторых, в модернизации метода учета качественного состояния плодородия почв в виде исчисления средневзвешенного балла бонитета земельного участка сельскохозяйственного использования при определении удельного валового дохода в рамках метода капитализации земельной ренты, используемого для расчета кадастровой стоимости, что обусловлено, с одной стороны, зависимостью между урожайностью сельскохозяйственных культур и показателями плодородия почв, а с другой стороны, необходимостью изъятия части земельной ренты I рода в виде земельного налога.

3. Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций

Достоверность и обоснованность научных положений, полученных результатов исследования подтверждается корректным и четким структурированием и последовательностью решения научных задач, в том числе сопоставимостью результатов диссертационного исследования с близкородственными исследованиями отечественных и зарубежных авторов. Защищаемые Баникевич Т.Д. научные положения и основные выводы логически связаны с целью и идеей диссертационного исследования, заключающихся в разработке методики учета качества почв в виде интегрального показателя (балла бонитета) при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного использования в разных условиях активности земельного рынка.

4. Научные результаты, их ценность

В диссертации Баникевич Т.Д. содержится ряд важных научных результатов, среди которых:

1. Разработаны методические рекомендации и усовершенствована технология отбора почв на территории СНТ, ОНТ и ИЖЗ, которая применима для условий осуществления кадастровой оценки. По завершении цикла лабораторных исследований определены общие, физические и химические показатели и показатели загрязнения почв, характеризующие их плодородие, комплексный анализ которых представлен в виде тематических карт.

2. Создана база данных показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного использования города Санкт-Петербурга на основании результатов лабораторных исследований. Установлены актуальные баллы бонитета почв (63-92) Санкт-Петербурга, которые свидетельствуют, в основном, о достаточно высоком плодородии земельных участков на территории СНТ, ОНТ и ИЖЗ.

3. Разработана методика учета качества почв при кадастровой оценке земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (активный земельный рынок), включающая цикл работ от проведения полевых работ до построения

модели УПКС. Реализация методики выполнена на примере земельных участков Санкт-Петербурга и Белгородской области.

Результаты диссертационного исследования освещены в 7 печатных работах, в том числе в 2 статьях – в изданиях из перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук (далее – Перечень ВАК), в 2 статьях – в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (Scopus). Получено 1 свидетельство о государственной регистрации базы данных. Результаты диссертационного исследования представлены соискателем также на российских и международных конференциях и симпозиумах.

5. Теоретическая и практическая значимость результатов диссертации

Теоретическая и практическая значимость результатов диссертации заключается в следующем:

1. Усовершенствован теоретический и методический аппарат кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного использования, а также технология отбора почв на территории СНТ, ОНТ и ИЖЗ.

2. Разработаны методические рекомендации по отбору почв в условиях применения результатов почвенных обследований для кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного использования.

3. Создана база данных показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного использования города Санкт-Петербурга.

4. Созданы тематические карты по показателям состояния плодородия земель сельскохозяйственного использования на территорию Санкт-Петербурга.

5. Рассчитаны актуальные баллы бонитета почв, представляющие собой интегральные показатели спектра общих и физико-химических свойств, коррелирующих с урожайностью овощей открытого грунта и многолетних трав, как наиболее распространенных к выращиванию сельскохозяйственных культур на территории сельскохозяйственного использования Санкт-Петербурга и Ленинградской области соответственно.

6. Рассчитана кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного использования Санкт-Петербурга, Ленинградской и Белгородской областей.

6. Рекомендации по использованию результатов работы

Полученные автором результаты диссертационного исследования нашли свое применение в деятельности государственного бюджетного учреждения, занимающегося кадастровой оценкой объектов недвижимости (акт о внедрении, утв. 13.12.2024). В том числе представленные результаты могут быть использованы в деятельности государственных и

коммерческих организаций, занимающихся землеустроительной, кадастровой и оценочной деятельностью. Высшие учебные заведения, научно-исследовательские институты, специализирующиеся в области землеустройства, кадастровой оценки объектов недвижимости, в том числе почвоведения, могут использовать разработанные и предложенные автором результаты исследования.

7. Замечания и вопросы по работе

Диссертация и автореферат написаны на высоком научно-техническом уровне, имеют научный стиль изложения и характеризуются технической грамотностью. Тем не менее, к представленной к защите работе имеется ряд замечаний дискуссионного и оформительского характера:

1. Автором приведены результаты определения содержания в почве показателей состояния плодородия почв, среди которых имеются показатели, характеризующие загрязнение почв. Однако в полученных результатах бонитировки указанные показатели отсутствуют, при этом нет обоснования в их неиспользовании.

2. Требуется уточнения факт, на основании каких критериев предпочтение было отдано методу равного разброса при построении тематических карт, характеризующих состояние плодородия почв.

3. Представляется, что фактор Х4 «Расположение в границах рекреационных зон» было бы возможным подразделить на 2 фактора, характеризующих территориальное расположение земельного участка в границах территорий зеленых зон и в границах территорий зон отдыха, так как влияние зеленых зон и зон отдыха на стоимость земельного участка не всегда идентично.

4. То же самое можно отнести и к фактору Х6 «Расстояние до объектов инженерной инфраструктуры» в силу объединения в этой группе достаточно разнообразных объектов, своеобразно влияющих на стоимость земельного участка.

5. В тексте диссертации и автореферата содержатся отдельные редакционные огрехи и опечатки.

Однако указанные замечания не снижают положительного впечатления от представленной работы, носят рекомендательный характер и могут быть рассмотрены и учтены в дальнейших исследованиях автора.

8. Заключение по диссертации

Диссертация «Оценка состояния плодородия почв для кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования», представленная на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель полностью соответствует требованиям раздела 2 «Положения о присуждении ученых

степеней» федерального бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II», утвержденного приказом ректора Санкт-Петербургского горного университета императрицы Екатерины II от 20.05.2021 № 953 адм, а ее автор – **Баникевич Татьяна Дмитриевна** – заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент,
профессор кафедры землеустройства и кадастров,
доктор технических наук, профессор

Сизов
01.09.2025

Сизов Александр Павлович

Сведения об официальном оппоненте:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК)

Почтовый адрес: 105064, Москва, Гороховский пер., 4

Официальный сайт в сети Интернет: <https://www.miigaik.ru/>

эл. почта: ap_sizov@mail.ru; телефон: 8-906-716-27-10

Специальность по уч. степени: 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Специальность по уч. званию: 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Подпись руки

Сизов А.П.

заверяю *А.В. Мос...*

заместитель руководителя

дирекции - руководитель

