

О Т З Ы В

официального оппонента, доктора сельскохозяйственных наук, профессора Мажайского Юрия Анатольевича 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

Вопросы, касающиеся установления социально-справедливой системы исчисления земельного налогообложения актуальны и важны на современном этапе развития экономики государства. В числе наиболее значимых земельных ресурсов выделяют земли сельскохозяйственного использования, являющиеся главным средством производства и обеспечивающие продовольственную безопасность страны. Ценность таких земель определяется плодородием почв, характеризующемся общими, физическими и химическими свойствами, формирующимися в результате длительного почвообразовательного процесса.

Однако современное методическое обеспечение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования отличается рядом несовершенств и недостатков. Такое обстоятельство проявляется в отсутствии должного учета значимых и влияющих на рыночное ценообразование, стоимостных факторов кадастровой стоимости, что обусловлено, с одной стороны, полным или частичным отсутствием актуальных данных о качестве почв на территориях большинства субъектов РФ, сведений об урожайности сельскохозяйственных культур и почвенных карт; с другой стороны, невозможностью одновременного учета всего перечня показателей состояния плодородия почв при регрессионном моделировании удельного показателя кадастровой стоимости. Среди факторов, потенциально оказывающих влияние на изменение стоимости рассматриваемых земель, является качество почв, представленное совокупностью показателей состояния плодородия. В связи с чем оценка состояния плодородия почв при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного использования в сложившихся условиях проведения кадастровой оценки является значимой и актуальной задачей. На основании этого следует отметить актуальность и значимость темы диссертационного исследования.

2. Научная новизна диссертации

Автором в диссертации представлена методика учета общих, физических и химических показателей состояния плодородия почв в виде интегрального показателя для определения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного использования,

ОТЗЫВ

основанная на комплексе работ, включая полевые работы по отбору проб и построение регрессионной модели, для условий активного земельного рынка.

В диссертации представлена модернизация метода учета качественного состояния плодородия почв в виде 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, с другой стороны, необходимостью изъятия части земельной ренты I рода в виде земельного налога.

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

В диссертации степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается структурированием и последовательностью решения научных задач. Достоверность научных положений подтверждается показателями качества полученной зависимости между урожайностью и показателями плодородия почв, а также модели удельного показателя кадастровой стоимости и сопоставимостью результатов исследования с аналогичными исследованиями российских и зарубежных ученых. Имеется свидетельство о государственной регистрации базы данных показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного использования города Санкт-Петербурга.

Результаты диссертационного исследования прошли апробацию на российских и международных конференциях, среди которых IV Всероссийская научно-практическая конференция «Геодезия, Картография, Геоинформатика и Кадастры. Производство и образование» (сентябрь 2022 года, г. Санкт-Петербург); Вторая международная научно-практическая конференция «Актуальные вопросы развития аграрного образования: проблемы, поиски, решения», Государственный университет по землеустройству (ноябрь 2022 года, г. Москва); XI Форум вузов инженерно-технологического профиля Союзного государства, г. Минск (декабрь 2022 года, г. Минск); Научная конференция студентов и молодых ученых «Полезные ископаемые России и их освоение», Санкт-Петербургский горный университет (апрель 2023 года, г. Санкт-Петербург); III Международный научно-практический семинар «Управление объектами недвижимости и комплексное развитие территорий» Санкт-Петербургский горный университет (декабрь 2023 года, г. Санкт-Петербург); Международная Студенческая неделя науки СНН-2024, Московский государственный университет геодезии и картографии (апрель 2024 года, г. Москва); Научная конференция студентов и молодых ученых «Полезные ископаемые России и их освоение», Санкт-Петербургский горный университет (октябрь 2024 года, г. Санкт-Петербург); XX Всероссийская конференция-конкурс студентов выпускного курса и аспирантов «Актуальные проблемы недропользования» (декабрь 2024 года, г. Санкт-Петербург); IV Всероссийская научно-практическая конференция, посвященная

ученому, заслуженному работнику геодезии и картографии, профессору В.И. Павлову «Управление объектами недвижимости и комплексное развитие территорий» (февраль 2025 года, г. Санкт-Петербург).

4. Научные результаты, их ценность

В качестве основных научных результатов представленного исследования стоит отметить следующее:

- разработана методика учета качества почв при кадастровой оценке земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
- усовершенствована технология отбора почв на территории СНТ, ОНТ и ИЖЗ, и разработаны методические рекомендации по отбору почв, применимые для условий кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования;
- создана база данных показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного использования города Санкт-Петербурга на основании актуальных результатов цикла почвенных обследований и лабораторных исследований.

Результаты диссертационного исследования в достаточной степени 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.

5. Теоретическая и практическая значимость результатов диссертации

Теоретическая значимость результатов диссертации Баникевич Татьяны Дмитриевны заключается в следующем:

- усовершенствовании теоретического и методического аппарата кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного использования, в том числе технологии отбора почв на территории СНТ, ОНТ и ИЖЗ;
- разработке методических рекомендаций в области отбора почв и дальнейшего использования результатов почвенных обследований для условий кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного использования;
- создании базы данных показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного использования города Санкт-Петербурга и тематических карт по данным показателям;
- расчете актуальных баллов бонитета почв, представленных в виде интегральных показателей спектра общих, физических и химических свойств, коррелирующих с урожайностью овощей открытого грунта и многолетних трав, характеризующихся

распространенным характером выращивания на территории сельскохозяйственного использования Санкт-Петербурга и Ленинградской области соответственно;

– определении кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования Санкт-Петербурга, Ленинградской и Белгородской областей.

Практическая значимость результатов диссертации заключается в возможности использования результатов для информационного обеспечения кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного использования (акт о внедрении результатов кандидатской диссертации от 13.12.2024 г.).

6. Рекомендации по использованию результатов работы

Применение результатов диссертационного исследования рекомендуется государственными и коммерческими организациями, занимающимися землеустроительной, кадастровой и оценочной деятельностью, в том числе высшими учебными заведениями для подготовки лекционных материалов и методических указаний к практическим занятиям и лабораторным работам по дисциплинам «Внутрихозяйственное землеустройство» и «Кадастровая оценка объектов недвижимости».

7. Замечания и вопросы по работе

Диссертация и автореферат выполнены качественно, написаны научно-техническим и грамотным языком. Несмотря на общее положительное впечатление, сложившееся в ходе прочтения текста диссертации и автореферата, возникли вопросы, дающие повод для дискуссии, а также предложения и замечания:

1. В диссертации отсутствуют предложения по технологии, методам и способам определения показателей загрязнения почв и рекультивации с целью значимости повышения или снижения стоимости городских и загрязненных земель;

2. В тексте работы не представлены границы доверительного интервала для регрессионной модели. Для каких условий и регионов РФ может быть применена представленная методика учета качества почв при кадастровой оценке анализируемых земель;

3. Положительно, что автор рассмотрел содержание в почвах СНТ, ОНТ и ИЖЗ углеводов, однако следовало бы более детально проанализировать содержание в почве таких показателей, как тяжелых металлов, микроэлементов, органических соединений и других загрязняющих веществ;

4. Работа содержит редакционные опечатки и пунктуационные ошибки по тексту, в формулах 1-5 и 7-8 автореферата;

5. В диссертации количество представленных задач не коррелирует с количеством полученных выводов;

6. В качестве предложений к перспективам дальнейшего исследования стоит отметить рассмотрение качественных показателей подпахотных и других горизонтов, и прежде всего почвообразующей породы;

7. Автору следовало бы формализовать предложенную методику учета качества почв при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного использования в виде математической модели и желательно программного продукта.

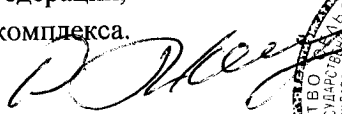
При этом замечания не снижают научной значимости работы и общего положительного впечатления о выполненном диссертационном исследовании.

8. Заключение по диссертации

Диссертация Баникевич Татьяны Дмитриевны представляет собой законченную научно-квалификационную работу, в которой решена актуальная задача – обеспечение социальной справедливости земельного налогообложения, основанного на принципах дифференциации величины кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного использования в зависимости от качества почв. Диссертация полностью соответствует паспорту научной специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель по пунктам 2, 8, 28.

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 экономики и менеджмента
доктор сельскохозяйственных наук, профессор,
Заслуженный деятель науки Российской Федерации,
Почетный работник агропромышленного комплекса.


Мажайский Юрий Анатольевич
«15» сентября 2025 г.



Подпись Мажайского Юрия Анатольевича заверяю

Начальник управления кадров ФГБОУ ВО «РГАТУ им.П.А.Костычева»

 Сиротина Г.В.

Сведения об официальном оппоненте:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Рязанский государственный агротехнологический университет имени П.А. Костычева»
Почтовый адрес: 390044, Рязанская область, г. Рязань, ул. Костычева, 1
Официальный сайт в сети Интернет: <https://rgatu.ru/>
эл. почта: university@rgatu.ru; телефон: 8 (4912) 35-88-31