

## \_ О Т З Ы В

**официального оппонента доктора технических наук, профессора Ярмоленко Александра Степановича о диссертационной работе Свительской Маргариты Александровны «Разработка методики оценки земельных участков под объектами промышленного назначения», представленной на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель»**

**Актуальность темы.** Автором выбрана тема, характеризующаяся достаточно низкой степенью разработанности. Актуальность темы обусловлена необходимостью методической поддержки, позволяющей усовершенствовать механизм оценки и способствующей повышению достоверности земельно-оценочных работ, в том числе государственной кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. Высокая значимость проведенного исследования заключается в возможности применения разработанной методики в рамках проведения государственной кадастровой оценки и определения рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. В отсутствие устоявшихся методологических решений рассматриваемого направления оценки, установленных законодательно или принятых в оценочном сообществе, полученные результаты являются востребованными.

**Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций.** Автором изучены и критически проанализированы известные достижения и теоретические положения других авторов в области стоимостной оценки земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. Библиографический список диссертации содержит 106 источников. Автор корректно использует известные научные методы обоснования полученных результатов, выводов и рекомендаций. Результаты и выводы автора обоснованы и достоверны, опираются на существующую теоретико-методологическую и нормативно-правовую базу. Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается также апробацией результатов исследования на международных научно-практических конференциях, с отражением их в ряде научных публикаций. Кроме того, представленные научные положения, выводы и рекомендации приняты в качестве методического обеспечения двумя саморегулируемыми организациями оценщиков, обеспечивающими в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» регулирование оценочной деятельности, в том числе в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности.

В этом отношении положительными моментами диссертации являются следующие:

- обоснование современных проблем, связанных с кадастровой оценкой недвижимости (стр.23),

- анализ сути кадастровой стоимости (стр.27), а также анализ методов кадастровой оценки (стр.29),
  - анализ методов оценки месторождений (стр.30) и рекомендации по организации оценки,
  - обоснование требований (стр.39) к качественным и количественным характеристикам объектов оценки в свете Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,
  - детальная группировка земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения (стр.42),
  - механизм оспаривания кадастровой стоимости (стр.51) и состояние проблемы разрешения настоящих споров,
  - предложенная в работе методика определения стоимости земельных участков (стр.56).
- Обоснованность выводов и рекомендаций определена обширным официальным статистическим материалом, приведенном в табл. 3.4 – 3.16 диссертации

**Оценка новизны и достоверности.** Анализ содержания диссертации, автореферата и печатных трудов, относящихся к теме исследования, свидетельствует о том, что автором использованы достоверные исходные положения и количественные данные, а применяемые методы их обработки убеждают в правильности полученных выводов и рекомендаций. Научная значимость проведенного исследования состоит в том, что оно содержит концептуальную, методологическую и методическую основу для в достаточной степени формализованной оценки земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. Выводы, сделанные автором, позволяют реализовать комплексный подход к формированию механизма земельно-оценочных отношений земельных участков рассматриваемого вида разрешенного использования. При этом предложенные способы и механизмы учитывают как мировой опыт, так и существующие в регионах России экономические условия. Достоинством диссертационной работы является полнота проведенного исследования, охватывающего существенный спектр проблем и зависимостей в анализируемой области.

**Теоретическая значимость диссертации** заключается в дополнении сложившихся теоретических знаний в области земельно-оценочных работ научно обоснованной методикой расчета стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. Разработанная автором методика дополняет существующие методики оценки, в том числе установленные нормативно-правовыми актами, в части выявленных автором недостатков.

Значимыми в этом отношении являются:

- обоснование современных проблем, связанных с кадастровой оценкой недвижимости (стр.23),
- предложенная в работе методика определения стоимости земельных участков (стр.56) под нефтегазовыми объектами, базирующаяся на рентабельности производства.

**Практическая значимость** определяется возможным применением методики автора в рамках проведения государственной кадастровой оценки бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по проведению такой оценки в соответствии с действующим законодательством. Таким образом, результаты исследования могут способствовать формированию справедливой налоговой базы в отношении земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. Также разработанная методика уже применяется при осуществлении профессиональной деятельности некоторых оценочных организаций при подготовке отчетов об оценке земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых.

В данном отношении практическую значимость имеют:

- предложенные в работе формулы (2-5) расчета удельного показателя рыночной стоимости земельных участков,
- методика расчета балльного показателя объекта с учетом ранга,
- технологическая схема расчета стоимости земельных участков согласно разработанной методике (рис. 3.1),
- программное обеспечение методики определения стоимости заявленных в работе земельных участков.

Следует положительно отметить текст диссертации на стр.83 о изменчивости превышения средней доходности предприятий нефтегазодобывающей отрасли над средней доходностью предприятий иных видов деятельности. И данное превышение как показатель нуждается в периодической актуализации. Кроме этого практически значимые положения могут использоваться в учебном процессе, а методика расчета балльного показателя объекта с учетом ранга рекомендуется в производство.

#### **Замечания по диссертационной работе.**

1. В основу диссертации положен подход, базирующийся на рентабельности производства. Однако в доходном методе теории оценки недвижимости стоимость определяется отношением прибыли к норме прибыли. Из соотношения стоимостей двух объектов можно выразить стоимость одного из них через стоимость другого и соотношение норм прибыли. Такой подход также можно было применить в данной диссертации. При этом значения норм прибыли по отраслям можно взять из справочной или научной литературы.
2. В работе для исследуемого периода вычисляется превышение средней доходности предприятий нефтегазодобывающей отрасли над средней доходностью предприятий иных видов деятельности. Его медианное значение равно 8,39% (стр.83). Однако, например, для Нижневартковского муниципального района (табл. 2.1) это превышение меньше единицы, составляет величину  $143,59/156,55=0,917$ , что в процентном отношении равно - 8,3%. Такие заметные отклонения вызваны допустимой неточностью определения рыночной стоимости недвижимости, по которой в дальнейшем

выводится кадастровая. Так, в книге « Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2013. – 384 с.» приводятся ненормативные правила, в соответствии с которыми при 10% разнице возможно усреднение вычисляемых стоимостей. Тогда очевидно, что с точностью исходных данных (рыночной стоимости) выводимая кадастровая стоимость земельных участков под объектами нефтегазовой отрасли практически равна в среднем кадастровой стоимости земельных участков под другими объектами промышленности. А по мнению оппонента в кризисный период с 2013 по 2017 гг. она еще более уменьшилась. Из этого следует важный вывод, что для повышения стоимости земли инвестировать следует не в сырьевые отрасли экономики, а в промышленность.

3. Сущность кадастровой оценки экономическая. В диссертации заметна недостаточная проработка экономической научной литературы и периодики по теме диссертации.
4. В диссертации отсутствуют ссылки на приказы министерства экономического развития России от 24.09.2018 г., №514 и от 12.05.2017., №226.

**Заключение.** Диссертация является законченным научно-исследовательским трудом, выполненным автором самостоятельно на достаточно высоком научном уровне, и отражает личный вклад автора в науку. Структура диссертации обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты. В работе приведены теоретические положения и научные результаты, совокупность которых можно квалифицировать как научное достижение, внедрение которого вносит значительный вклад в решение важнейших социальных и экономических задач государства. Новые научные результаты проведенного исследования, полученные автором диссертации, имеют существенное значение для российской науки и практики в области земельно-оценочных отношений. Диссертация написана доходчиво, грамотно и аккуратно оформлена.

Соискателю рекомендуется присудить ученую степень кандидата технических наук за:

- разработанную им методику определения стоимости земельных участков (стр.56) под нефтегазовыми объектами, базирующуюся на рентабельности производства,
- технологическую схему расчета стоимости земельных участков согласно разработанной методике (рис. 3.1),
- предложенные в работе формулы (2-5) расчета удельного показателя рыночной стоимости земельных участков,
- методику расчета балльного показателя объекта с учетом ранга,
- программное обеспечение методики определения стоимости заявленных в работе земельных участков.

Полученные результаты исследования, вне зависимости от решения о присуждении степени следует использовать в науке и практике.

Диссертационная работа отвечает критериям и требованиям ВАК, предъявляемым к кандидатским диссертациям. Автореферат соответствует основному содержанию диссертационной работы. Число публикаций автора по теме диссертации составляет 9, в изданиях, рекомендованных ВАК - 3, что достаточно с избытком.

Таким образом, считаю, что Свительская Маргарита Александровна, заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель».

Официальный оппонент

Александр Степанович Ярмоленко  
доктор технических наук, профессор

Сведения об оппоненте:

Шифр и наименование специальности, по которой защищена диссертация: 05.24.01 – Геодезия  
Место работы с указанием ведомственной принадлежности, подразделение и должность: ФГБОУ ВО Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого, кафедра управления земельными ресурсами, заведующий кафедрой.

Индекс, почтовый адрес места работы: 173003, г. Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 41

Телефон: +7 8162 62-72-44

e-mail: novsu@novsu.ru

Подпись *Ярмоленко*  
Заверяю  
Вед. специалист  
Отдела кадров НовГУ  
«01» 08



Подпись официального оппонента заверяю



*Свительская С.В.*

Список основных публикаций оппонента по теме рецензируемой диссертации в рецензируемых научных изданиях за последние 5 лет:

1. Yarmolenko A.S., Putintseva N.YU., Pisetskaya O.N., Modern geoinformation and communication technologies of economic analysis in MS Office 365 // THE EUROPEAN PROCEEDINGS OF SOCIAL & BEHAVIOURAL SCIENCES EPSBS, Published by the Future Academy: 2019. – с. 643-656;
2. Писецкая О.Н., Ярмоленко А.С., Другаков П.В., Современные геоинформационные и коммуникационные технологии экономического анализа // Вестник Белорусской государственной сельскохозяйственной академии, Горки: Белорусская государственная сельскохозяйственная академия, 2018. – с. 153-156;

3 .Ярмоленко А.С., Писецкая О.Н., Путинцева Н.Ю., Землеустроительная экспертиза в правовом регулировании управления земельными ресурсами // Наука, бизнес, власть - триада регионального развития. Сборник статей II Международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург: Частное научно-образовательное учреждение дополнительного профессионального образования Гуманитарный национальный исследовательский институт «НАЦРАЗВИТИЕ», 2017. – 200-212;

4. Куцаева О.А., Ярмоленко А.С., Технология создания и актуализации пространственных данных в земельно-информационных системах для целей земледелия // Материалы Международной научно-практической конференции: Архитектура, строительство, землеустройство и кадастры на дальнем востоке в XXI веке, Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КнАГТУ», 2017. – 321-329;

5. Ефимова Г. А., Ярмоленко А. С. , Ефимова С. В., Рентные основы управления земельными ресурсами в региональной экономике: теоретический аспект: монография, Министерство образования и науки Российской Федерации, Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого. - Великий Новгород: НовГУ им. Ярослава Мудрого, 2015. - 215 с.