

ОТЗЫВ

официального оппонента на диссертационную работу Павловой Виктории Александровны «Оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в системе управления земельными ресурсами АПК» представленную на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3 - «Региональная и отраслевая экономика» (Экономика природопользования и землеустройства)

Актуальность темы исследования. Основным аргументом при выборе темы исследования диссертанта явилась необходимость проведения комплексного исследования в области оценки кадастровой стоимости земли в трёх аспектах её значимости: биосферной, экономической и социальной. Ряд недостатков и несовершенство оценочных методик, к которым, в том числе, относится односторонний подход, незатрагивающий «внеэкономические механизмы формирования стоимости земли», требуют совершенствования сложившихся теоретико-методологических подходов и разработки адекватных современным условиям технологий и методических приемов применения результатов земельно-оценочных работ в системе управления земельными ресурсами. Как известно, земля для сельского хозяйства, с одной стороны, является недвижимостью (недвижимым имуществом), а с другой – не только основным, но и главным, средством производства. Поэтому, управление земельными ресурсами в сельском хозяйстве требует особых методических подходов, учитывающих разнообразные функции управления, в том числе и в земельно-оценочной деятельности. Комплексный (трёхаспектный) подход к оценке кадастровой стоимости сельхозугодий позволяет адаптировать результаты земельно-оценочных работ к решению экологических и социально-экономических проблем в процессе управления земельными ресурсами, что определяет актуальность исследования, и его практическую значимость.

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.

Диссертация Павловой В.А. является комплексным научным исследованием, в котором изложены теоретические и методические

обоснования необходимости разработки методологии комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, как инструмента управления земельными ресурсами агропромышленного комплекса с целью повышения эффективности сельскохозяйственного производства.

Информационной базой послужили нормативно-правовые акты, статистические данные Росстата и Росреестра, аналитические и методические материалы Министерства экономического развития и Министерства сельского хозяйства РФ. Использование статистической и другой информации, базирующееся на применявшихся теориях и методах исследования, позволили диссертанту получить достоверные результаты исследования, аргументированную обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций диссертационной работы. Достоверность научных результатов диссертации подтверждается также апробацией на научно-практических конференциях и через публикации в рецензируемых изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ, и изданиях, вошедших в международные базы данных Web of Science и Scopus.

Основные положения, выводы и рекомендации, содержащиеся в диссертации, не противоречат имеющимся исследованиям по этой проблематике и расширяют их. В работе, наряду с традиционными, использовались современные методы исследований: алгоритмизации, экспертно-аналитического оценивания, математического моделирования, автоматизированного проектирования.

Личный вклад автора в получение научных результатов, изложенных в диссертационной работе. Представленная к защите диссертационная работа является самостоятельным законченным научным исследованием. Теоретические, методологические и методические разработки имеют научную и практическую значимость, вносят определенный вклад в развитие аграрной экономики. Методология и методический инструментарий, разработанные диссертантом, позволили провести комплексную оценку кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, обеспечивающую

получение адекватной кадастровой стоимости земель, повышение конкурентоспособности сельхозтоваропроизводителей в рамках многоукладной аграрной экономики, совершенствование организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений.

На основе полученных результатов автором издано семь учебных пособий, предназначенных для образовательного процесса в области землеустройства и кадастров. Даны предложения по определению факториальных оценочных показателей, позволяющих проводить комплексную оценку кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в зависимости от укладов аграрной экономики (дифференцировано) (стр. 119–136). Обоснованы принципы совершенствования системы земельных платежей, учитывающие форму хозяйствования и рентный потенциал территории (стр. 184–196). Диссертантом определены направления консолидации и кластеризации земель, землеустроительных регламентов (стр. 223–231) на основе результатов комплексной оценки кадастровой стоимости, позволяющие совершенствовать систему управления земельными ресурсами, размещение и специализацию сельскохозяйственного производства (стр. 246–256).

Научная и практическая значимость полученных диссертантом результатов. Научная новизна диссертации Павловой В.А. состоит в том, что она вносит определенный вклад в развитие теоретических и методологических положений в области управления земельными ресурсами, обосновывает методические подходы к комплексной оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий; даёт предложения по применению её результатов для решения задач аграрной экономики и формулирует методические положения экспертно-аналитического оценивания при проведении кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, математического моделирования устойчивого развития аграрного производства и автоматизированного проектирования рационального использования сельскохозяйственных земель на основе цифровизации.

К наиболее значимым элементам научной новизны можно отнести

следующие положения:

- предложена авторская концепция классификации и группировки методов оценки сельскохозяйственных земель в основных периодах эволюционирования земельно-имущественных отношений, позволяющая систематизировать и ранжировать приемы и методы оценки сельскохозяйственных земель;

- впервые использован институциональный подход к организации оценочной деятельности, позволивший выявить степень их воздействия на деятельность хозяйствующих субъектов;

- с использованием сценарной техники на основе совмещения внутренних и внешних факторов разработаны возможные варианты (модели) развития оценочной деятельности, установлены условия, шансы и риски;

- разработана методика комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, а также формализована и адаптирована к современным условиям обеспечения устойчивого развития национальной экономики методологическая модель, что позволяет с помощью анализа иерархий, базирующегося на экспертной оценке, выявлять ценообразующие факторы и степень их влияния на формирование кадастровой стоимости с учетом многоукладности аграрной экономики;

- разработаны технологии использования инструментов и результатов оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в управлении земельными ресурсами АПК, которые позволяют повысить эффективность системы управления в условиях устойчивого развития экономики;

- предложена интегрированная модель комплексного решения проблем устойчивого развития аграрной экономики и агроэкосистемы, опирающаяся на оценку кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель;

- усовершенствованы технологии проведения землеустроительных работ на основе применения результатов оценки сельскохозяйственных земель, позволяющие повысить экологическую и экономическую эффективность их использования.

Модель комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель предназначена для использования экспертами и органами управления субъектов РФ и муниципальных образований в области земельно-имущественных отношений, профессиональными оценщиками недвижимости, занимающимися оценкой сельскохозяйственных угодий. Её применение будет способствовать определению достоверной оценки сельхозугодий, активизации рыночного оборота земель и совершенствованию земельных отношений, в т.ч. налогообложения.

Полученные результаты позволяют продолжить исследования, связанные с уточнением и корректировкой механизма налогообложения. Внедрение разработанных автором рекомендаций будет способствовать повышению объективности оценки не только кадастровой стоимости, но и земельного потенциала, а использование её результатов – совершенствованию эффективности управления земельными ресурсами.

Оценка полноты публикации основных результатов диссертационного исследования в научных изданиях. Основные положения работы неоднократно докладывались на международных и всероссийских научно-практических конференциях. Опубликовано 67 научных работ, из них 26 в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ, в изданиях, входящих в международные системы Web of Science, Scopus. Результаты исследования получили положительные оценки при проведении земельно-оценочных работ на территории Московской области, Северо-Западного региона, Кабардино-Балкарии, Ставропольского края, что также подтверждает их обоснованность.

Оценка содержания диссертации, ее завершенность.

Диссертация Павловой В.А. является завершенным исследованием. В ней достаточно полно представлен научный аппарат, обоснованы предмет и объект исследования, четко сформулированы цель и задачи исследования, с которыми в полной мере согласованы выводы и предложения. Выполненные расчеты обоснованы и подтверждаются аналитическими и статистическими данными. Состоит из введения, пяти глав, выводов и предложений, списка литературных

источников (380) и двенадцати приложений, демонстрирующих результаты расчетов по моделям, разработанным автором (25 стр.). Во введении обоснованы актуальность темы исследования, степень изученности проблемы земельно-оценочной деятельности, в том числе оценки земли, в рамках биосферной, экономической и социальной значимости; сформулированы: цель, задачи, объект и предмет исследования, положения, выносимые на защиту; раскрыты новизна, теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования.

В *первой главе* «Эволюция теории и практики оценки земель в системе реформирования земельных отношений» автором проанализирована ретроспектива становления и развития оценочной деятельности в России, обоснована необходимость формирования концепции комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, базирующейся на синтезе существующих приёмов и методов оценки с учётом стратегии управления земельными ресурсами и устойчивого развития экономики (стр. 30–31). Диссертантом доказано, что реформирование в аграрной и земельно-оценочной сферах, априори связано с реорганизацией земельно-оценочной структуры, формированием новых оценочных институтов (организаций и объединений оценщиков), что вполне соответствует уровню оценочной деятельности в условиях рыночной экономики. На этой основе предложен институциональный подход к осуществлению оценочной деятельности (стр. 42–49), подтвердивший, что важное место, в оценочных процедурах должно отводиться государству.

Даны уточнения и собственные определения основных терминов. Разработана схема системного представления оценочной деятельности, базирующаяся на инновационной экономике государства (стр. 44). Предложено четыре этапа разработки стратегии развития оценочной деятельности (стр. 55). Обосновано применение сценарной техники с целью совершенствования методологии оценки стоимости земель в рамках обеспечения устойчивого развития сельского хозяйства. Предложены два сценария развития оценочной

процедуры (табл. 1, 2, стр. 61–62), позволяющие усовершенствовать систему национальной стандартизации и методологию оценки, а также формировать и актуализировать базы данных по ценам купли-продажи земельных участков и сделок с ними.

Во второй главе «Методологическая модель оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель» раскрываются: роль кадастровой оценки сельхозугодий в системе управления земельными ресурсами аграрного сектора экономики, правовые аспекты регулирования земельно-оценочной деятельности, социально-экономическая сущность оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

Отмечен ряд недостатков в области земельно-кадастрового учета ресурсного потенциала и качества земель сельскохозяйственного использования. По мнению автора, необходим всеобъемлющий учет и характеристика качества почв и экологических показателей, реестр земель с выделением особо ценных в общей системе кадастра для осуществления их кадастровой оценки.

Несомненный научный и практический интерес представляет определение комплекса функций и дисфункций кадастровой оценки в системе управления земельными ресурсами (стр. 70–83), положенных в основу концепции и модели комплексной оценки кадастровой стоимости сельхозугодий, позволяющих проводить оценку по двум направлениям: как аграрного ресурса и агроландшафта («биоресурсная категория»); как объекта инвестирования и хозяйственного оборота («экономическая и социальная категория»).

В третьей главе «Методика комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель» автором вполне обоснованно подчёркивается, необходимость совершенствования существующих зарубежных и отечественных методов, не позволяющих получать в полной мере всестороннюю, комплексную оценку земельных участков.

Определённым научным и практическим вкладом диссертанта в повышение эффективности земельно-оценочной деятельности является обоснование дифференцированного влияния ценообразующих факторов на результаты оценки. Разработана и предлагается классификация факториальных оценочных показателей. Сделан вывод о дифференцированном влиянии оценочных факторов на формирование кадастровой стоимости с учётом многоукладности сельского хозяйства и необходимости выделения из взаимодействующих и взаимосвязанных показателей – стержневых, являющихся базовыми для комплексной оценки, и дополнительных, используемых для корректировки базовой стоимости (стр.135, рис. 9).

Разработанные оценочные модели прошли производственную проверку на примере различных форм сельскохозяйственного производства Ленинградской области и показали их объективность и возможность использования для оценки и корректировки (актуализации) кадастровой стоимости сельхозугодий.

В **четвертой главе** «Использование оценочной информации в управлении земельными ресурсами АПК» проведена оценка земельного потенциала АПК, предложен механизм совершенствования земельных платежей, уточнены схемы землеустройства.

Дано авторское определение понятия «земельный потенциал АПК» (стр. 174). Обоснованы принципы и методология: применения результатов земельно-оценочных работ на всех уровнях управления земельными ресурсами (табл. 25, стр. 171); оценки земельного потенциала Российской Федерации и Ленинградской области (количественного, качественного, стоимостного) в динамике за период с 2008, 2017, 2019 гг.

Предложены механизм совершенствования и система земельных платежей, включающая стимулирующую группу и группу гарантий, а также санкционные платежи (рис. 23. стр. 185), позволяющие увеличить «удельный вес земельных платежей, при снижении налогов на труд и капитал». Определены: «граница инвестиций», перспективы развития рынка земель и повышения кадастровой

стоимости, что обеспечит рациональное использование сельскохозяйственных земель и их охрану.

Разработана модель устойчивого развития аграрной экономики, базирующаяся на комплексной оценке кадастровой стоимости сельхозугодий (рис. 25, стр. 197), позволяющая осуществлять прогнозирование, планирование использования земельных ресурсов, а также проектировать оптимальное внутрихозяйственное, отраслевое и межотраслевое перераспределение земель. Рассчитан экономический эффект при вовлечении неиспользуемых сельхозугодий на примере депрессивных территорий.

В пятой главе, являющейся логическим завершением проведенного исследования, рассмотрены: вопросы использования результатов оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель при землеустройстве, на основе комплексной оценки; определены «ключевые точки роста» устойчивого развития АПК – территории с рентными преимуществами или рентным потенциалом; доказана необходимость создания самовоспроизводящихся и саморазвивающихся кластеров, позволяющих определять внутренние резервы для достижения синергического эффекта; дано авторское определение понятия «кластер» (стр. 218); в основу кластерного подхода положен принцип оптимизации. С использованием инструментов территориального землеустройства проведена кластеризация территорий, включающих сельскохозяйственные угодья (рис. 32, стр. 230). С учетом размещения и специализации производства предложено сформировать мясо-молочный кластер. Уточнено определение понятия «внутрихозяйственная организация территории», разработана система показателей внутрихозяйственной организации территории по четырём видам эффекта землеустройства (таб. 40, стр. 233).

Расчёт эффективности земельно-оценочной деятельности автор предлагает разделить на две составляющие – оценка производственного процесса и применения земельно-оценочных данных. Предложена классификация видов эффективности комплексной оценки кадастровой стоимости

сельскохозяйственных земель в зависимости от полученных результатов (рис. 37, стр. 248) и возможность применения результатов оценки при проведении определённых видов землеустроительных работ. Разработана и апробирована технология проведения внутрихозяйственной организации территории. Комплексный подход позволит объективно оценить результаты землеустройства в аграрном секторе экономики.

В **заключении** представлены выводы и предложения, выработанные на основе полученных результатов проведенного исследования.

Положительно оценивая диссертационную работу Павловой В.А., следует отметить некоторые недостатки и дискуссионные моменты.

1. В разделе 3.1 «Обоснование факториальных показателей комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель» диссертант указывает на важность перехода аграрного производства на экологическую или агроэкологическую основу, утверждает, что неверно просто применять поправочные коэффициенты, и что необходимо придать этой категории статус одного из важнейших факторов (стр. 132). Но, судя по содержанию, его единственный представитель («экологическая обстановка на оцениваемой территории») находится в самом конце перечня из восемнадцати ценообразующих факторов с тремя вариантами ранговой оценки: хорошая, удовлетворительная, неудовлетворительная. В то же время, во множественных линейных моделях роль этого фактора, крайне противоречива: в первой агроклиматической зоне он оказывает отрицательное влияние, во второй – его нет в уравнении, а в третьей зоне он несет большую положительную нагрузку. Исходя из этого, следовало бы все-таки предложить использование экологической компоненты в качестве альтернативы поправочным коэффициентам, не отвергая их полностью.

2. Не убедительно звучит тезис о том, что «создание институциональной среды уменьшает неопределённость процессов оценочной деятельности и рост транзакционных издержек, увеличивает конкурентоспособность оценщиков на земельном рынке». Дело в том, что институциональная среда обычно

выражается нечёткими множествами, которые при определённых условиях могут способствовать возрастанию энтропии (неопределённости).

3. В разделе 4.3. «Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов», автор, весьма убедительно обосновывая возможность вовлечения неиспользуемых земель депрессивных территорий Ленинградской области в сельскохозяйственный оборот, неудачно сформировал таблицу 38 (стр. 214). В ней, на фоне достаточно больших денежных сумм, исчисляемых в миллионах рублей, приведена величина «годового экономического эффекта» в размере двух рублей, и только в тексте поясняется, что это в расчёте на один рубль инвестиций из регионального бюджета.

4. Вполне доверяя утверждению автора о том, что решение земельно-оценочных задач осуществляется при имеющемся недостатке статистической информации о сделках на земельном рынке, нельзя не выразить сомнение по поводу целесообразности использования «метода парных сравнений» при оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель (стр. 136). Автор показал хорошее владение этим методом, но его применение в данном случае представляется малоэффективным и достаточно обременительным, требующим большого числа высококвалифицированных экспертов, что подтверждает и сам диссертант (стр. 138–140).

Высказанные замечания не снижают общей научной и практической значимости выполненного научного исследования Павловой Виктории Александровны.

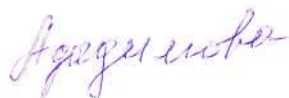
Соответствие диссертации и автореферата критериям п. 9–14 «Положения о порядке присуждения ученых степеней» ВАК РФ (утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842 с изменениями и дополнениями от 18 марта 2023 г.).

Диссертация Павловой В.А. соответствует паспорту научных специальностей ВАК Минобрнауки России и проведено в рамках специальности 5.2.3 - «Региональная и отраслевая экономика» (Экономика природопользования и землеустройства), является законченным комплексным

научным исследованием, характеризующимся приращением научного знания в области земельных отношений, управления земельными ресурсами и земельно-оценочной деятельности. Автореферат и опубликованные работы содержат основные положения диссертации. Результаты исследования вносят определенный вклад в развитие аграрной экономики и могут быть использованы в других регионах Российской Федерации.

Выполненная диссертационная работа соответствует требованиям ВАК РФ и п. 9–14 «Положения о порядке присуждения ученых степеней», а ее автор, Павлова Виктория Александровна, заслуживает присуждения ей ученой степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3 - «Региональная и отраслевая экономика».

Официальный оппонент
Доктор экономических наук,
ведущий научный сотрудник
«ПНИИЭО АПК»



Любовь Юрьевна Ададимова

Ададимова Любовь Юрьевна
Почтовый адрес: 410010, Саратов, ул. Шехурдина, 12
Тел: 8 (917) 309-05-57
Эл. почта: adadimova@inbox.ru

Подпись Ададимовой Л.Ю. заверяю:
Начальник отдела кадров
ФИЦ СНЦ РАН



С.Н. Спиридонова

Поволжский научно-исследовательский институт экономики и организации агропромышленного комплекса – обособленное структурное подразделение Федерального государственного бюджетного учреждения науки Федерального исследовательского центра «Саратовский научный центр РАН (ФИЦ СНЦ РАН)», 410010, Россия, г. Саратов, ул. Шехурдина, 12, тел. +7 (8452) 64-06-47, E-mail: nii_apk_sar@mail.ru

28.04.2023 г.

Диссертация Ададимовой Л.Ю. защищена по специальности 08.00.05 — «Экономика и управление народным хозяйством (Землеустройство)»; 08.00.05 — «Экономика и управление народным хозяйством (Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами, АПК и сельское хозяйство)»