

УТВЕРЖДАЮ



Ректор ФГБОУ ВО

«Уральский лесотехнический университет»

Е.П.Платонов

« 01 » 09

2021 г.

Отзыв

ведущей организации на диссертацию Киценко Анастасии Анатольевны на тему: «Кадастровая оценка лесных земель с учетом степени развитости их инфраструктуры в Балтийско-Белозерском таежном районе», представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

1.Актуальность темы диссертации

В современных условиях одним из важнейших факторов развития национального хозяйства является обеспеченность страны природными ресурсами. Выполнение этой задачи невозможно без проведения постоянного учета и оценки природных ресурсов в рамках специализированных кадастров.

Оценка лесных ресурсов является составной частью экономики России и имеет следующие цели: эффективное управление лесными ресурсами; учет стоимости лесных ресурсов в составе экономических активов страны; обоснование стратегий долгосрочного и среднесрочного планирования развития субъектов РФ; включение показателей кадастровой оценки земель лесного фонда в систему социально-экономических отношений в обществе;

ОТЗЫВ

Вх. № 253-9 от 09.09.21¹
АУ УС

решение комплекса вопросов, связанных с эффективным использованием лесных ресурсов.

В методиках кадастровой оценки земель лесного фонда разных этапов развития страны применялись разные наборы показателей, либо одни и те же показатели трактуются и определяются совершенно по-разному. Поэтому разработка современной универсальной Методики кадастровой оценки земель лесного фонда России, которая будет включать оптимальное количество показателей, соответствующих основным критериям рыночной экономики в разрезе выполняемых функций лесного фонда, что является важной задачей, решение которой позволит наметить основные мероприятия, направленные на оптимизацию неистощительного лесопользования как на конкретном лесном объекте, так и в регионе в целом.

Исходя из этого, тема диссертационного исследования, избранная соискателем, является весьма **актуальной**.

2. Научная новизна работы определяется тем, что автором:

- дополнены и развиты теоретические и методические положения формирования подходов к оценке лесных ресурсов;
- проведена классификации инфраструктуры для пилотного объекта;
- установлена зависимость влияния объектов инфраструктуры на величину лесного дохода текущего, что в свою очередь может отразиться на кадастровую стоимость лесных земель;
- представлен разработанный алгоритм оценки инфраструктуры лесного фонда на основе изученных методов (гл.2 и рис.3.2., 3.3.);
- представлена методика кадастровой оценки лесных земель с учётом степени развитости их инфраструктуры (алгоритм представлен на с.90, рис. 3.2).

3. Научные результаты

Диссертация содержит *ряд важных результатов*:

- 1) Установлены значимые ценообразующие факторы: интегральный показатель развитости инфраструктуры и таксационная ценность древостоев, влияющие на величину ставки арендной платы.
- 2) Усовершенствована методика применения интегрального показателя для определения уровня развитости лесной инфраструктуры и зонирования земель лесного фонда.
- 3) Предложен метод определения транспортной доступности лесных земель с использованием средств геоинформационного моделирования путем построения графов и изохрон.
- 4) Сформулировано понятие и приведено определение фактора «таксационная ценность» древостоя;
- 5) Разработана модель определения арендной ставки лесных земель, основанная на рыночных данных аукционах по продаже древесины и сдаче лесных участков в аренду, с учетом интегрального показателя развитости инфраструктуры и таксационной ценности древостоя.

Основные положения работы обсуждались и получили одобрение на всероссийских и международных конференциях, в которых соискательница принимала самое активное участие: II Международная научно–практическая конференция «Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования» (Тюмень, 2018 г.); Всероссийская научно - практическая конференция (с международным участием) «Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью» (Екатеринбург, 2019 г.); 70th Berg- undHuttenmannischerTag 2019 (Германия, г.Фрайберг, ТУ «Фрайбергская горная академия», 2019); Всероссийская научно-практическая конференция «Управление земельноимущественным комплексом в условиях цифровизации агропромышленного производства» (в рамках IX Всероссийского Фестиваля науки в 2019 г., Пермь); Научно-практическая конференция профессорско - преподавательского состава, аспирантов, студентов и молодых ученых «Дни науки Крымского федерального университета им В.И. Вернадского» (Симферополь, 2019 г.); Международная

научно-практическая конференции «Современные проблемы инженерной геодезии» (Санкт-Петербург, 2019 г.); Международная научно-практическая 10 конференция молодых ученых и специалистов «Технологии будущего нефтегазодобывающих регионов» (РАН) (Нижневартовск, 2020 г.); XXI международная молодежная научная конференция «Севергеозкотех-2020» (Ухта, 2020 г.); IX Международной научной конференции молодых ученых «Молодые - Наукам о земле» (Москва, 2021 г.); Научная конференция студентов и молодых ученых «Полезные ископаемые России и их освоение» (Санкт-Петербург, 2021 г.).

Результаты исследования работы опубликованы в 12 печатных работах, в том числе 1 статья - в издании из перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук (далее – Перечень ВАК), в 4 статьях - в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (Scopus и Web of Science). Получено свидетельство на программу для ЭВМ.

Хочется обособленно отметить некоторые, на наш взгляд, *интересные научные результаты работы* над модернизацией методики кадастровой оценки лесных земель Балтийско – Белозерского таежного района *и рекомендации соискателя:*

- представлены проблемы лесного сектора на современном пути их решения и роль государства и арендаторов в этом процессе (рис. 1.6);

- достойно проанализированы подходы к определению кадастровой стоимости в России за 20-летний период по методикам с выявлением слабых и сильных их сторон для дальнейших авторских предложений при модернизации методики оценки в рыночных условиях;

- считаем очень разумным, что автор провел аналитическое исследование зарубежного опыта определения стоимости лесных ресурсов для подготовки своего предложения методики;

- предложена классификация инфраструктуры лесного фонда по предметно – функциональному признаку объектов, автором дано определение «лесной инфраструктуре» (рис.2.2,2.3,2.4);

- на основании изученных существующих методов и подходов для оценки лесных земель выбран при учёте степени развитости инфраструктуры доходный подход и метод капитализации земельной ренты (арендной платы);

- при создании методики автором предложено, с чем мы тоже согласны, на основе полученных опытных значений следующее: для оценки доступности лесного участка оценки необходимо использовать алгоритм построения изохрон и графов, а не буферных зон, так как метод создания изохрон и графов точнее метода буферных зон на 1 км (с.118);

- проведено сравнение существующей и разработанной методик кадастровой оценки земель лесного фонда, считаем в работе полноценно представлены результаты сравнения методик кадастровой оценки лесных земель (с. 166-172, табл. 4.11 и 4.12).

Также в работе можно назвать новаторством представленный (в 1 и 2 главах) с подтверждающими данными и выводами хорошего уровня анализ результатов кадастровой оценки земель лесного фонда в реальной экономической ситуации регионов и страны в целом, что мы считаем и озадачило автора работой над такой проблемой как модернизация существующей методики кадастровой оценки земель лесного фонда.

4.Практическая ценность работы

Особый интерес с практической точки зрения вызывает предложенный автором алгоритм оценки развитости инфраструктуры лесного фонда, в первую очередь необходимого для разработки классификации инфраструктуры на землях лесного фонда и понятийного аппарата, определяющего суть термина «лесная инфраструктура».

Апробация и положительные результаты авторской методики, что полно раскрыто в диссертации, доказывают нам ее практическую значимость.

Выделим несколько важных моментов исследования, которые, на наш взгляд, имеют практическое применение и для дальнейшего использования при внесении рекомендаций по кадастровой оценке земель лесного фонда.

Автором представлены в работе результаты изученных и проанализированных результатов исследований ученых-лесоводов и экономистов (1,2 главы). Данные такого анализа автором использованы при формировании подхода к новой методике определения кадастровой стоимости земель лесного фонда. Но мы хотим отметить, что данная методика будет применяться видимо для эксплуатационных лесов.

Отмечаем, что выбор метода прямой капитализации денежных потоков обусловлено автором, с чем и мы согласны, в связи с тем, что денежные потоки стабильны, нет необходимости в дополнительном расчёте ставки капитализации, может быть применима ставка капитализации для вида использования земель определённой категории, кроме того, существует информация о ценах сделок (аукционах) по сдаче лесных участков в аренду и продаже лесных насаждений, выбранный метод опирается на рыночные данные и соответствует действительности. Определение данной ставки является отдельным самостоятельным исследованием, так как ее необъективная величина будет занижать или завышать полученный доход, не отражать реальной ситуации.

Авторский выбор объекта исследования неслучайный. Автор поясняет, что Балтийское участковое лесничество Балтийско–Белозерского таёжного района в качестве территории оценки обусловлен несколькими причинами: во–первых, данное лесничество является пограничной территорией; во–вторых, данное лесничество является поставщиком заготовленной древесины в соседние страны; в – третьих, развитость инфраструктуры лесного фонда данной территории особенно интересна для изучения Выборгского района

Ленинградской области, так как породный состав лесного фонда аналогичен составу насаждений, расположенных на территории Финляндии, которая является крупным партнером по закупке древесных ресурсов нашей страны (с.93).

Автор достаточно полно дала оценку существующему составу предприятий лесозаготовителей, лесоперерабатывающей инфраструктуре Северо – Западного лесничества по площадям аренды и объемам заготовок, составила диаграммы, приведенные на рисунке 3.9 (с.100-101).

Также практический интерес представляют рассчитанные ценообразующие факторы с применением геопространственных операций. Результат автором сведен в таблицу атрибутов программы QGIS «Полигоны кварталов» для выполнения дальнейшего расчета по определению интегрального показателя развитости инфраструктуры. Полное табличное представление расчёта факторов приведено в Приложении А диссертации, пример табличного представления представлен в таблице 3.4.(с.114). Достойно автором проведена обработка результатов исследований с применением программных средств MS Excel и Massval, языка программирования Python, тематические карты разработаны с применением геоинформационных технологий. Графы дорожной сети построены с использованием встроенных модулей программы QGIS – инструментов Networks и GRASS, плотность дорог рассчитана с использованием построенной геометрической сетки, а доступность лесных участков рассчитывалась с помощью построения изохрон и графов.

По нашему мнению, использование соискателем оптимума экономиста Вильфредо Парето для представления существенно значимых факторов, влияющих на арендную плату– это достаточно оригинальный использованный подход, где автор показала ранжирование значимых факторов, влияющих на исследуемую величину (арендную плату), где в большей степени влияют 4 значимых фактора: лесные склады, автомобильные, лесовозные и лесохозяйственные дороги(с.123-124).

Автор проделала большую работу и представила нам результат дифференциации территории Балтийского участкового лесничества по уровням развитости лесной инфраструктуры (с.128,рис.3.28, с.129) с использованием метода кластеризации к-средних, в результате чего она получила 3 кластера (3 уровня развитости) инфраструктуры лесного фонда Балтийского участкового лесничества.

Мы отмечаем, что достаточно грамотно разработанный комплексный алгоритм оценки инфраструктуры лесного фонда, в основу которого положено экспертно-аналитическое исследование и инструменты кластерного анализа для дифференциации лесных земель по степени развитости инфраструктуры, позволяет автору провести оценку уровня развитости инфраструктуры и выделить сформированные по данному показателю кластеры, характеризующие уровень развитости инфраструктуры в границах пилотных лесных кварталов.

С особым вниманием отмечаем, что в результате использования предлагаемой методики определения кадастровой стоимости автору удалось доказать возможность перераспределения величины арендой платы для участков с разным уровнем развитости инфраструктуры. Полученные результаты исследования сделали достойную попытку доказать сообществу, что влияние уровня развитости инфраструктуры на кадастровую стоимость является значительным. Считаем, что данная методика может быть использована в различных регионах России с учетом особенностей каждого из них на локальном уровне.

Результаты исследований уже используются в учебном процессе подготовки студентов Горного университета по дисциплине: направления 21.03.02 (бакалавры) «Основы кадастра недвижимости».

5.Замечания и выводы по работе

Отмечая до сих пор положительные стороны исследования соискателя, которых большинство, следует отметить некоторые дискуссионные

положения диссертации, сделать небольшие замечания, имеющие частный или технический характер, а также внести предложения на рассмотрение автору.

- 1) В данной работе имеются некоторые стилистические и орфографические ошибки, чем не лишена практически ни одна подобная работа, отмечать страницы не считаем значимым;
- 2) С. 6- очень оригинальная идея работы звучит следующим образом: *«Кадастровую стоимость лесных земель следует определять на основе расчета величины арендой платы за пользование лесным участком с учетом таксационной ценности древостоев и интегрального показателя развитости инфраструктуры»* – просим автора пояснить происхождения такой своей позиции, на сегодняшний день наоборот платежи за пользование землей зависят от кадастровой стоимости, построенной на оценке различных факторов. Может стоило предложить провести учет в кадастровой стоимости дополнительных факторов, влияющих по - мнению автора на арендную стоимость?
- 3) С.38 - «Однако, в зарубежных методиках при формировании аукционной стоимости учитываются *особенности местоположения* участка, в нашей стране необходимо учесть такой подход при формировании ставок арендной платы.» - здесь же автор пишет, что кадастровая оценка лесных земель основана на определении дохода с учетом рыночных цен на древесину, получается учитывается рыночный фактор - расположение лесного участка до места сбыта продукции? Поясните...

Да и согласно статьи 78 Лесного кодекса Российской Федерации", п.15 «Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:- 4) о предполагаемых к продаже лесных насаждениях либо о предполагаемом к предоставлению в аренду лесном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности

(в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере лесного участка, правах на лесной участок, об ограничениях этих прав), и подлежащих заготовке лесных ресурсов».

Получается, что все-таки в России фактор местоположения учтен при определении стоимости для аукциона.

4) С. 22, рис.1.6. –для некоторых позиций, представленных автором, необходимы пояснения:

- в блоке Проблемы.. п.5 -это утверждение для всех субъектов РФ?
- в блоке Проблемы.. п.6 – что означает для данного исследования «*грамотное* планирование территории»?
- в блоке Обоснование п.1 – вопрос: разве до сих пор в России нет внедренных экономических методов управления земельными ресурсами? Или тогда в чем будет модернизация?
- Автор использует термин «*справедливость* распределения», «*справедливый размер* арендной платы», авторское видение?

5) С. 104 – пояснить: «Кроме того, при аренде лесных участков, как правило, арендатор заключает договор на аренду нескольких выделов или частей выделов, поэтому нет необходимости в расчете обеспеченностью инфраструктуры каждого выдела в отдельности», но автор ранее в работе настаивал на «необходимости, чтобы объектом оценки являлся лесной выдел или лесной квартал, наименьшие единицы деления лесного фонда» (с.38,п.8)

6) С.123 – вопрос: почему автор выбрал модель «Оптимум Парето» для ранжирования показателей, влияющих на стоимость пользования лесным участком, а не «осторожный» критерий Вальда или критерии Сэвиджа, Лапласа, Гурвица?

Отмеченные замечания не снижают значимость выполненной диссертационной работы, а только указывают на возможность автора продолжить дальнейшие исследования в этой области. Таким образом, в ходе настоящего исследования автором решен ряд ключевых вопросов,

содержащих научную новизну, имеющих практическую значимость и ценность, что позволяет оценить в целом диссертационную работу Киценко Анастасии Анатольевны положительно.

6. Заключение по диссертации

Структура работы состоит из введения, четырех глав, 230 страниц машинописного текста, 68 рисунков, 34 таблицы, 77 формул, список литературы из 180 наименований и 5 приложений.

Автореферат, опубликованные по теме научные работы и публикации раскрывают основное содержание проведенного исследования. Диссертация выполнена на высоком научном уровне, представляет собой законченную научно-квалификационную работу на актуальную тему, содержащую обобщение исследований и новое научное решение поставленных задач для формирования подхода к кадастровой оценке земель лесного фонда, опирается на действующие нормативные правовые акты и достоверные статистические данные, имеет большое научное и практическое значение и поэтому заслуживает положительного отзыва.

Сформулированные в диссертации выводы и предложения способствуют совершенствованию механизма кадастровой оценки земель лесного фонда РФ и регионов, вносят существенный вклад в разработку и применение научно-методических подходов к анализу влияния различных факторов на формирование кадастровой стоимости лесных участков.

Диссертация «Кадастровая оценка лесных земель с учетом степени развитости их инфраструктуры в Балтийско-Белозерском таежном районе», представленная на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель полностью отвечает требованиям раздела 2 «Положения о присуждении ученых степеней» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет», утвержденного приказом ректора Горного

университета от 19.12.2019 № 1755 адм, а ее автор **Киценко Анастасия Анатольевна** заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Отзыв на диссертацию и автореферат диссертации Киценко Анастасии Анатольевны соискателя обсужден и утвержден на заседании кафедры «Землеустройство и кадастры» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Уральский государственный лесотехнический университет», протокол №8 от 26 августа 2021 года.

Заведующий кафедрой «Землеустройство и кадастры»
Федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования «Уральский
государственный лесотехнический университет»,



Мезенина Ольга Борисовна
доктор экономических наук, доцент

Секретарь заседания



Кузьмина Маргарита Викторовна,
кандидат экономических наук, доцент

Сведения о ведущей организации:

Полное наименование организации: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уральский государственный лесотехнический университет»,

Почтовый адрес: 620100, Россия, Уральский федеральный округ,
Свердловская область, город Екатеринбург, улица Сибирский тракт, дом №
37

Официальный сайт:<http://usfeu.ru/universitet/>

e-mail:general@m.usfeu.ru

Тел.: 8 (343) 221-21-00