

УТВЕРЖДАЮ



и.о. Ректора ФГБОУ ВО

«Уральский лесотехнический университет»

А.В.Мехренцев

28 августа 2017г

ОТЗЫВ

ведущей организации - ФГБОУ ВО «Уральский лесотехнический университет»

на диссертацию Романчикова Алексея Юрьевича

«КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ПОКРЫТЫХ ДРЕВЕСНОЙ РАСТИТЕЛЬНОСТЬЮ ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ ТАЕЖНОЙ ЗОНЫ СЕВЕРО-ЗАПАДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРИ МНОГОЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ИХ РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА», 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 экономических активов страны 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; решение комплекса вопросов, связанных с рациональным использованием лесных ресурсов.

В различных методиках экономической (кадастровой) оценки земель лесного фонда применяются 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, которая будет характеризовать их качественное состояние в разрезе выполняемых ими функций, 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.

Для государственной кадастровой оценки лесных земель необходимы особые методики, отличные от стандартных, т.к. они должны включать знания из области экономики и из сферы лесного хозяйства, что естественно требует высокопрофессиональной комплексной подготовки специалистов-оценщиков.

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

2. Научная новизна работы определяется тем, что в ней:

- дополнены и развиты теоретические и методические положения формирования подходов к оценке лесных ресурсов: кадастровая оценка лесных земель должна проводиться дифференцированно по таксационным выделам, которые существенно различаются по таксационным показателям;
- установлена зависимость влияния текущего прироста запаса древесины на увеличение кадастровой стоимости лесных земель, что представлено авторской методикой;
- предложено при использовании доходного подхода к оценке земель лесного фонда учитывать временной промежуток для дисконтирования следует выбирать равным времени до главной рубки, следующей за ближайшей главной рубкой;
- при расчете доходов от заготовки древесины учитывать ее запас не на момент таксации насаждения, а на время главной рубки, так как текущий прирост запаса древесины обеспечивает дополнительное увеличение доходов (предлагается использовать введенный автором поправочный коэффициент для основных древесных пород);
- расходную часть при определении величины дисконтированного денежного потока предлагается автором вычислять через рентабельность продажи древесины (при кадастровой оценке лесных земель необходима информация о расходах лесозаготовителя, однако она труднодоступна и существенно различается в зависимости от особенностей конкретных предприятий и арендаторов); выведена формула в общем виде для расчета дисконтированных денежных потоков от заготовки грибов и ягод;
- в процессе кадастровой оценки лесных земель предлагается оценивать доход лесозаготовителя по группам пород лиственной и хвойной древесины, где временной промежуток дисконтирования выбирается в зависимости от преобладания породы в составе насаждения на таксационном выделе.

3. Научные результаты.

Диссертация содержит ряд важных результатов:

- 1) Выявлены таксационные показатели древостоя, влияющие на результаты кадастровой оценки лесных земель.
- 2) Выведены коэффициенты, учитывающие текущий прирост таксационных показателей древостоя к этапу его спелости.
- 3) Установлена связь между запасом недревесной продукции леса на выделе и удельным показателем его кадастровой стоимости.

Основные положения работы обсуждались и получили одобрение на международных и всероссийских конференциях, таких как: 55 Konferencija Studenckich Kol Naukowych Pionu Gorniczego (Польша, г. Краков, AGH, 2014); XVIII, XIX, XX Международные научные симпозиумы имени академика М.А. Усова студентов и молодых ученых «Проблемы геологии и освоения недр» (г. Томск, ТПУ, 2014, 2015, 2016); 66th Berg- und Huttenmannischer Tag 2015 (Германия, г. Фрайберг, ТУ «Фрайбергская горная академия», 2015); II-я Международная научно-практическая конференция «Землеустроительные, кадастровые и геодезические работы. Современные проблемы и инновационные методы их решения» (г. Москва, РУДН, 2015); V Юбилейная международная научно-практическая конференция «Коняевские чтения» (г. Екатеринбург, Уральский ГАУ, 2015); Неделя науки СПбПУ 2015 (г. Санкт-Петербург, СПбПУ, 2015); XII Всероссийская научно-практическая конференция «Новые технологии при недропользовании». секция «Инновационные технологии в маркшейдерском деле, геодезии и кадастре». (г. Санкт-Петербург, Горный университет, 2016).

Результаты исследования работы были опубликованы в 18 печатных работах, из них 4 в изданиях, индексируемых международной базой данных SCOPUS, 4 в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России.

Хочется обособленно отметить некоторые, на наш взгляд, интересные научные результаты работы над методикой кадастровой оценки лесных земель в таежной зоне Северо-Запада РФ и рекомендации соискателя:

- кадастровую оценку вести не только по укрупненным единицам (районным лесничествам), не обеспечивая достаточной степени дифференциации лесных земель по их стоимости, но и по отдельным выделам;
- использовать поправочный коэффициент, позволяющий учитывать текущий прирост древесины к моменту спелости, поскольку кадастровая оценка по методу дисконтированных денежных потоков требует информацию о запасе древесины на момент главной рубки. Применение коэффициента позволяет актуализировать эти данные, что в конечном итоге приведет к

увеличению значения удельного показателя кадастровой стоимости на 10-15 %.

- включить учет дисконтированных денежных потоков от заготовки пищевых и недревесных ресурсов леса;

- заслуживают внимания следующие рекомендации соискателя: при использовании доходного подхода к оценке лесных участков, применение которого рекомендует автор, для учета расходов лесозаготовителя предлагается использовать универсальный показатель, который будет свидетельствовать о состоянии отрасли в целом и для этих целей предлагает использовать показатель рентабельности продажи древесины. Автор опять же меняет факторы, влияющие на расчетную формулу кадастровой стоимости т.е. логично отказывается от переменных $I_{уп}$ и $I_{лев}$ (затраты на управление лесным хозяйством и на лесовосстановление), так как они уже учтены через показатель рентабельности.

Также в работе можно назвать новаторством представленный (в 1 главе) с подтверждающими расчетами и выводами хорошего уровня анализ о несовершенстве существующих подходов к кадастровой оценке земель лесного фонда в реальной экономической ситуации регионов и страны в целом.

4. Практическая ценность работы.

Особый интерес с практической точки зрения вызывают предложенные автором методические положения подходов к кадастровой оценке лесных земель с учетом использования древесной и недревесной продукции леса, которая проводится по минимальным учетным единицам лесного фонда – таксационным выделам. Это позволяет дифференцировать лесные земли по их кадастровой стоимости.

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

Выделим несколько моментов исследования, которые особенно на наш взгляд имеют практическое применение, в дальнейшем можно использовать при внесении рекомендаций по оценке лесных ресурсов.

Автором представлены в работе результаты исследованных доступных отчетов по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда для 13 субъектов Российской Федерации и проанализированы подходы при примененных ими методических решений (с.62-75). Данные такого анализа *могут быть 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.

При учете текущего прироста запаса древесины при кадастровой оценке лесных земель стоит *использовать рассчитанный автором коэффициент* (k , на который нужно умножать величину запаса древесины, чтобы учитывать ее прирост), который позволит переходить от существующего запаса древесины на выделе к запасу, которого достигнет древостой к моменту главной рубки. Предложенный коэффициент позволяет автоматизировать процесс вычисления удельного запаса древесины к возрасту главной рубки по каждому таксационному выделу отдельно (с.89-93).

Также практический интерес представляют значения кадастровой стоимости (таблица 2.7), рассчитанные по авторской разработанной методике для 50 выделов Линдуловского участкового лесничества Рощинского районного лесничества с учетом прироста таксационных показателей древостоя и без него, где среднее увеличение кадастровой стоимости составляет 10-15 процентов. Необходимо отметить логичное авторское предложение реализации компьютерный алгоритм через использование средств MS Excel, позволяющий автоматически определять значения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) после ввода необходимых исходных данных. Работа алгоритма апробирована на материалах Линдуловского участкового лесничества Рощинского районного лесничества Ленинградской области. В ходе апробации методики автором проведена оценка 281 выдела. Среднее значение ДДП составило 21870 руб/га, медианное значение 22188 руб/га. ДДП варьируется от 6521 до 32163 руб/га.

Второй этап апробации методики – расчет дисконтированных денежных потоков от заготовки пищевых ресурсов, в частности грибов и ягод. Стоит отметить достойно проведенную работу на примере выбранного объекта по определению вклада средних значений дисконтированных денежных потоков от заготовки различных видов лесных ресурсов в среднее значение УПКС (с.129), что показывает изменение кадастровой стоимости уже более чем в 2 раза при учете недревесной продукции леса. Отмечаем дальнейшее использование данного исследования для оценки эксплуатационных лесов, т.к. не взяты во внимание другие функции леса для подхода к кадастровой оценке земель лесного фонда.

Итоговое значение УПКС определяется как результат суммирования дисконтированных денежных потоков от заготовки всех указанных видов лесных ресурсов. Среднее значение УПКС для исследуемого объекта составило 50806 руб/га, медианное – 52980 руб/га. Максимальное значение

УПКС равно 80948 руб/га, минимальное – 11790 руб/га.
Среднеквадратическое отклонение равно 10248 руб/га.

По нашему мнению, использование соискателем критерия согласия Пирсона для проверки гипотезы распределения значений УПКС – это достаточно оригинальный использованный подход, где автор показал имеющееся согласие с эмпирическими наблюдениями, свидетельствующими о нормальности распределения таксационных показателей древостоя (с.127-129).

Представленное автором в работе (с.130-132) исследование распределения лесных участков по УПКС показывает, каким неравномерным может быть разброс кадастровой стоимости в рамках даже небольшой территории. Справедливо автором отмечено, что разделение лесных участков по стоимости тождественно их распределению по качеству и количеству лесных ресурсов. Это подчеркивает важность предложенной автором методики подхода к кадастровой оценке лесных земель через расчеты по каждому таксационному выделу и недопустимость усредненных значений даже в рамках участковых лесничеств.

Разработанную методику возможно применить при государственной кадастровой оценке земель лесного фонда. Согласимся с автором, что особенно это актуально для таежной зоны Северо-Запада России, где земельно-оценочные работы для земель лесного фонда должны проводиться в 2017-2018 годах.

Результаты исследований уже используются в учебном процессе кафедры инженерной геодезии при изучении дисциплин «Основы лесного, садово-паркового и приусадебного хозяйства», «Реестры природных ресурсов» и «Основы природопользования» студентами направлений 21.03.02 (бакалавры) и 21.04.02 (магистры) «Землеустройство и кадастры». В дальнейшем автору рекомендуем издать тематическую монографию для использования в учебном процессе при изучении дисциплин «Кадастровая оценка земель», «Экономика природопользования», «Экономика землепользования».

5.Замечания и выводы по работе.

Отмечая до сих пор положительные стороны исследования соискателя, следует отметить некоторые дискуссионные положения диссертации, сделать небольшие замечания, имеющие частный или технический характер.

- 1) В данной работе имеются некоторые стилистические и орфографические ошибки, чем не лишена практически ни одна такая работа;

- 2) С.11- «Распределение удельных показателей кадастровой стоимости по частоте появления, оказалось близким к нормальному..» - что автор имеет ввиду под «нормальным»?
- 3) С.22 – «..поэтому приходилось обосновывать оценку земель с точки зрения социализма» - может лучше с позиций социалистической плановой экономики?
- 4) Автору необходимо было расставить акценты в тексте по рассмотрению им методов и принципов ранее существующей кадастровой оценки лесных участков и произошедшими изменениями в кадастровой деятельности в 2017году. Когда описывают предыдущие позиции оценки, то стоит употреблять глаголы в прошедшем времени, а так по тексту идет сумятица, то старые сведения ФЗ, то измененные, новые..., что вызывает при чтении сомнение о грамотности автора в части законодательства рассматриваемой темы, но а далее автор по тексту отмечает появление этих изменений!

Например,

С. 30 – «кадастровая оценка включает в себя экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости» - но *статья 24.16. Утратила силу. - Федеральный закон от 02.06.2016 N 172-ФЗ. Нововведения в закон также отменяют проведение СРОО экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки.*

С.30 - «Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке»

С.62 – «В настоящее время полномочия по государственной кадастровой оценке земель всех категорий делегированы оценочным организациям..»

Необходимо учесть факт изменений в законодательстве в отношении кадастровых работ и оценки с 2017 года. До 2017 г. привлекались независимые оценщики, победившие в тендере; С 2017 г.- специально создаваемые в каждом субъекте РФ бюджетные учреждения.

5) с.43 - Верно указано автором, что «коэффициент капитализации» не определен авторами Методики и влечет за собой применение различных подходов его определения оценщиками, *интересно тогда как автор делает вывод, что на «деле он равен коэффициенту дисконтирования»?*

6) с. 103- «Для ягод (табл. 3.2) приведены данные по биологическому урожаю, в среднем для перехода от биологического урожая к промысловому необходимо уменьшить приведенные значения в среднем в 2 раза.» - почему предложен такой вариант для расчетов?

- 7) с.101 - в формуле расчета дисконтированных денежных потоков от заготовки пищевой продукции леса не отражены возможные ежегодные изменения погодных условий, которые достаточно серьезно влияют на урожайность, почему? Или данное условия включено в приведенных коэффициентах?
- 8) объясните почему Вами выбрана самая низкая ставка дисконтирования -2%? В оценочной практике для лесных ресурсов она доходит до 5%. А если следовать использованию метода оценщиками, то минимально берется ставка рефинансирования на дату оценки- сегодня это как минимум 7-9%. Ваш вариант расчетов нацелен на определение кадастровой стоимости только для эксплуатационных лесов?

Пожелание. Работа над методикой определения кадастровой стоимости земель лесного фонда стоит подумать о комплексной кадастровой оценке лесного участка с учетом всех факторов и его потенциальных возможностей, в т.ч. и как объекта недвижимости, а не только как природного объекта.

Сделанные замечания не снижают значимость выполненной 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 и имеющих практическую значимость и ценность, что позволяет оценить в целом диссертационную работу **Романчикова Алексея Юрьевича** положительно.

6. Заключение по диссертации.

Структура работы состоит из введения, четырех глав, включающих 18 параграфов, заключения, 158 источников библиографического списка и 4 приложений. Объем работы 231 страница. Диссертация иллюстрирована 31 рисунком, содержит 26 таблиц и 51 формулу.

Автореферат и опубликованные по теме научные работы и публикации раскрывают основное содержание проведенного исследования. Диссертация выполнена на высоком научном уровне, представляет собой законченную самостоятельно выполненную научно-квалификационную работу на актуальную тему, содержащую обобщение исследований и новое научное решение поставленных задач 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 и вносят существенный вклад в разработку и применение научно-методических подходов к анализу влияния различных факторов на формирование кадастровой стоимости лесных участков.

Диссертационная работа соответствует требованиям «Положения о присуждении ученых степеней» п.9 ВАК РФ, а ее автор - **Романчиков Алексей Юрьевич** - заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

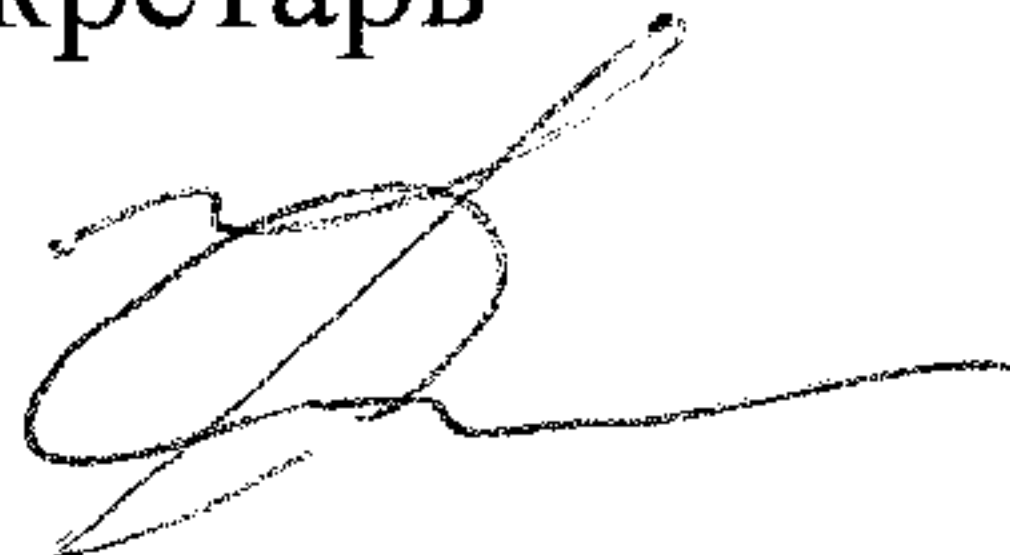
Отзыв рассмотрен и одобрен на расширенном заседании кафедры «Землеустройство и кадастры» УГЛТУ при участии зав. кафедрой «Лесоустройство и лесная таксация» доктора сельскохозяйственных наук, профессора Нагимова З.Я. (протокол № 7 от 19 июля 2017г).

Председатель



Мезенина Ольга Борисовна- заведующая кафедрой «Землеустройство и кадастры», доктор экономических наук, доцент

Секретарь



Кузьмина Маргарита Викторовна—доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», кандидат экономических наук, доцент

ФГБОУ ВО «Уральский лесотехнический университет»

Сибирский тракт, д. 37,

Екатеринбург, 620100.

Тел. (343) 254-65-06. Факс (343) 262-96-38.

E-mail: mob.61@mail.ru

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уральский лесотехнический университет»