

ОТЗЫВ

официального оппонента кандидата технических наук Козиной Марии Викторовны на диссертацию Лосевой Екатерины Николаевны «Разработка методических и технологических решений для совершенствования государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом их дифференцированных характеристик», представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Актуальность избранной темы.

Сегодня в Российской Федерации окончательно утверждены положения Налогового кодекса, указывающие на необходимость использования кадастровой стоимости в качестве налогооблагаемой базы объектов недвижимости (ранее основой выступали инвентаризационная и балансовая стоимость). В 2016 году был принят Федеральный закон №237 «О государственной кадастровой оценке» направленный на регулирование отношений, связанных с проведением государственной кадастровой оценки в Российской Федерации, а также на совершенствование процедур определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, введение института государственных кадастровых оценщиков и передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям субъектов Российской Федерации.

Однако, не смотря на последующие регулярные преобразования в законодательстве, система до сих пор имеет ряд недостатков, которые на сегодняшний день не позволяют получить достоверную налогооблагаемую базу, которая бы одновременно удовлетворяла потребности государства и общества. К таким недостаткам можно отнести, как отсутствие достоверного информационного обеспечения процесса кадастровой оценки, так и отсутствие автоматизации процессов государственной кадастровой оценки, включая анализ и обработку сведений о семантических и пространственных данных об объектах оценки, объектах-аналогах, ценообразующих факторах, территории и иных сведений, используемых для расчета. Поэтому вопросы совершенствования информационного, методического и организационного обеспечения кадастровой оценки сегодня остаются актуальными.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что диссертационное исследование Лосевой Е.Н. посвящено своевременной проблеме, которую сегодня решают самые разные отрасли – проблеме достоверности и объективности налоговых расчетов, так как в современных экономических условиях все больше возрастает роль кадастровой оценки объектов недвижимости.

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций.

Обоснованность и достоверность полученных результатов обусловлена применением актуальных рыночных данных об объектах недвижимости, а также использованием метода статистической обработки данных.

Научные положения, выводы и рекомендации диссертации Лосевой Е.Н. достаточно последовательны, логичны и подтверждаются:

В Х № 01.05/4/47
ДАТА 02.09.2022

– всесторонним анализом научной литературы российских и зарубежных авторов, законодательной базы Российской Федерации: изучен 151 источник литературы;

– изложением структуры исходных данных необходимых для использования при проведении государственной кадастровой оценки земельных участков;

– формированием перечня ценообразующих факторов, предлагаемым для использования при проведении кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для малоэтажного жилищного строительства;

– предложениями автора по совершенствованию технологии кадастровой оценки посредством разработки технологической схемы и включения в нее современных механизмов, повышающих качество результатов оценки.

Предложенные технологические и методические наработки были апробированы диссертантом на примере земельных участков из категории земель населенных пунктов, предназначенных для малоэтажного жилищного строительства города Новосибирска, однако предложенные инструменты возможно применять и на других территориях.

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций.

Обоснованность и достоверность выводов подтверждается объемом исследованного материала. По теме диссертации опубликовано 9 печатных работ, в изданиях, включенных в Российский индекс научного цитирования (РИНЦ), 2 из которых в изданиях, включенных в утвержденный ВАК «Перечень периодических изданий». Материалы диссертационного исследования были доложены на международных научных конгрессах «Интерэкспо ГЕО-Сибирь» в 2020–2022 гг., национальной научно-практической конференции «Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения» в 2019–2022 гг., международной научно-технической конференции «Актуальные вопросы архитектуры и градостроительства» в 2022 году. Таким образом, представленная диссертационная работа имеет достаточную степень апробации.

Научная новизна.

Научная новизна диссертационной работы определяется следующим:

– предложена информационная модель исходных данных необходимых в работе бюджетных учреждений в рамках проведения государственной кадастровой оценки;

– предложено внедрение системы менеджмента качества в работу бюджетных учреждений, которая обеспечивает контроль процесса и результатов государственной кадастровой оценки на каждом этапе ее проведения, что обеспечит оптимизацию работы организации и повышения качества предоставляемой услуги;

– составлен перечень обязательных ценообразующих факторов, а также разработана и обоснована блок-схема дифференциации таких факторов и их мониторинга при расчете кадастровой стоимости земельных участков, необходимая для их учета при оценке в зависимости от скорости их изменчивости;

– разработана технологическая схема процедуры государственной кадастровой оценки, которая включает в себя систему менеджмента качества и контроль результатов оценки, а также методические и технологические решения по совершенствованию государственной кадастровой оценки земельных участков для малоэтажного жилищного строительства на основе данных собранных на территории города Новосибирска.

Теоретическая и практическая значимость исследований.

Теоретическая значимость диссертационных исследований заключается в разработке инструментов контроля качества результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Практическая значимость предложенных технологических и методических решений по совершенствованию системы государственной кадастровой оценки позволят в значительной степени улучшить качество результатов кадастровой оценки повысить эффективность работы бюджетных учреждений, а также повысить качество и достоверность кадастровых данных.

Соответствие содержания автореферата основным положениям диссертации.

Автореферат выполнен в соответствии с установленными требованиями и полностью отражает основное содержание диссертации и полученные в ней результаты.

Диссертационное исследование по содержанию и характеру полученных результатов соответствует следующим областям исследования: 2 – Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ (по всем категориям земель); 5 – Принципы сбора, документирования, накопления, обработки и хранения сведений о земельных участках. Разработка единой методики по ведению земельного кадастра, паспорта научной специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Структурно диссертация состоит из введения, трех разделов, заключения, библиографического списка из 151 наименования, включая зарубежные источники. Диссертация содержит 174 страницы, 15 таблиц, 20 рисунков, 7 приложений.

Вместе с положительными теоретически и практически значимыми научными результатами, полученными в результате исследования, по содержанию кандидатской диссертации имеется ряд замечаний и предложений:

1. Отмечается недостаток графического сопровождения таблицы 3.5 «Классификация почв земельных участков земель» на странице 77, так как для корректной интерпретации данных необходимо соотнести характеристики с реальными ситуациями местности.

2. Как соотносятся понятия «малоэтажная жилая застройка» и «малоэтажное жилищное строительство», используемые в диссертации?

3. На рисунке 2.2, страница 2 «Баланс публичных и частных интересов» отсутствуют условные знаки, поэтому не ясно, что обозначает пунктирная линия.

4. В приложении В «Анализ отчетов о ГКО земельных участков из земель населенных пунктов...» при сравнении за основу взяты различные параметры (группировки), а также использованы отчеты лишь некоторых субъектов

Российской Федерации. На чем основан выбор параметров сравнения и отчетов субъектов для анализа?

В целом следует отметить, что сделанные замечания не снижают значимости проделанной соискателем работы. Приведенные в автореферате результаты исследований можно квалифицировать как обоснованные научные, технологические и практические разработки.

Заключение.

Диссертационная работа Лосевой Е.Н. выполненная на тему: «Разработка методических и технологических решений для совершенствования государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом их дифференцированных характеристик», соответствует п. 9 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 №842, и является законченной научно-квалифицированной работой в которой содержится решение важной научно-технической задачи по разработке современных инструментов, направленных на повышение качества результатов государственной кадастровой оценки, и имеющая важное значение для развития соответствующей области знаний регулирования экономической политики в области земельно-имущественных отношений, а ее автор Лосева Екатерина Николаевна заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент,
канд. техн. наук

Козина Мария Викторовна

Ученый секретарь

Кулинич Екатерина Александровна

Информация об оппоненте:

Организация: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Томский политехнический университет»

Структурное подразделение: отделение геологии

Должность: доцент

Почтовый адрес: 634050, г. Томск, проспект Ленина, дом 30

Телефон: +7 (3822) 60-63-33

Электронный адрес: trp@trp.ru

Шифр и наименование специальности, по которой защищена диссертация оппонента 1.6.15 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель (25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель)