

ОТЗЫВ

официального оппонента на диссертацию Сеньковской Карины Эдуардовны на тему «Кадастровая оценка садовых, огородных и дачных земель с учетом зон с особыми условиями использования территорий, по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель», представляемую на соискание ученой степени кандидата технических наук

Диссертационная работа посвящена актуальной теме установления экономически обоснованной кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества для целей управления земельно-имущественным комплексом субъекта РФ, соблюдения принципов имущественного налогообложения, формирования новых методических решений определения кадастровой стоимости садовых, огородных и дачных земель с учетом зон с особыми условиями использования территорий.

Автором продемонстрировано понимание нормативно-правового и методического обеспечения массовой оценки садовых, огородных и дачных земель, проведен анализ зарубежного опыта оценки садовых, огородных и дачных земельных участков. Подтверждены суждения многих авторов о необходимости учета зон с особыми условиями использования территорий в методиках массовой и индивидуальной оценок земель. Актуальность рассматриваемой темы на примере садовых, огородных и дачных земельных участков значима для всей гаммы категорий земельных участков и видов их использования в ходе проведения государственной кадастровой оценки в любом субъекте Российской Федерации. Результаты государственной кадастровой оценки в силу отсутствия методической проработки влияния особенностей специальных видов управления территориями приводят к фискальным деформациям и социальным последствиям как граждан, так и бизнеса. Этот негативный эффект выражается в массовом рассмотрении споров о несоответствии параметров кадастровой стоимости рыночным данным в специальных комиссиях Росреестра и судах.

*№ 369-10
от 19.11.2018*

Автор не ограничивается в своей работе типичными факторами влияния на кадастровую и рыночную стоимость объектов недвижимости. Учитывает воздействия экономических, социальных, демографических, экологических, логистических, техногенных факторов стоимости, характерных для урбанизированных территорий, детально обосновывает существенность и определяет наиболее значимые факторы.

В главе 4 автор в моделировании кадастровой стоимости земель садоводческого, огороднического и дачного использования рассматривает и анализирует влияние фактора «наличие ЗОУИТ» на стоимость земельных участков. В работе было произведено определение кадастровой стоимости земельных участков с использованием выборки рыночных данных, а также состава ценообразующих факторов, участвовавших в реальной кадастровой оценке 2013 года.

В процессе моделирования в качестве исходной выборки участвовал массив данных в количестве 854 единицы рыночной информации, что позволяет построить математическую модель с высокими качественными характеристиками. Автором были исследованы 20 потенциально ценообразующих факторов. Для расчета стоимости была выбрана мультипликативная модель, описывающая величины, распределенные по логарифмическому закону, с дальнейшим преобразованием построенной модели к линеаризованному виду при помощи логарифмирования. Построенная модель была проанализирована на ее качество. Все показатели качества построенной модели говорят о высокой степени достоверности полученного результата.

Метод регрессионного анализа в работе применен без теоретических и практических ошибок. Порядок расчета стоимости в указанном методе позволяет достаточно высоко оценить уровень изучения автором математических методов статистического анализа. Использование автором регрессионного анализа в своей работе позволяет сделать выводы о влиянии фактора «Наличие ЗОУИТ» на стоимость садовых, огородных и дачных

земельных участков. В работе обосновано показано, что при учете в расчете фактора «Наличие ЗОУИТ» повышается качество построенной математической модели, что свидетельствует о достижении более точных расчетов с учетом исследуемого фактора, а, следовательно, и формирование налогооблагаемой базы садовых, огородных и дачных земельных участков, которая наиболее близка рыночным реалиям.

Вместе с тем в главе 1 автор при анализе гистограмм и методов расчета кадастровой стоимости, которые основываются на построении регрессионной модел(ей)и и на основании рыночных стоимостей/цен (спроса и предложений?), утверждает, что чем больше цена земли, тем меньше спрос на земельный участок, так как покупатели переключаются на более доступные предложения. Кроме того, утверждение: чем больше цена, тем меньше спрос не однозначно, т.к. верно и обратное суждение. Данное утверждение необходимо проверить путем отдельного исследования в динамике за несколько лет. Аналогичны и выводы о прямой зависимости спроса от кадастровой стоимости (стр. 18). Так же необходимо отдельное динамическое исследование влияния налогообложения от кадастровой стоимости на спрос и предложение на столь активном сегменте рынка земельных участков садоводческого, огороднического и дачного использования.

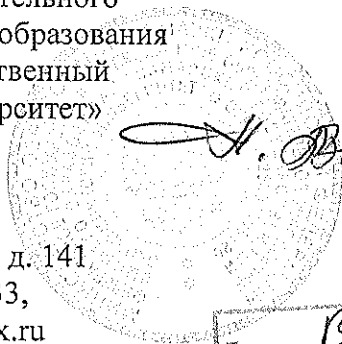
Отмечая, на мой взгляд, необходимость проведения дополнительного исследования полагаю, что это не умаляет достоинство проведенной работы и считаю, что научные положения диссертационной работы вполне могут быть использованы в практической деятельности по данному направлению.

На основании выше изложенного полагаю, что диссертация по теме «Кадастровая оценка садовых, огородных и дачных земель с учетом зон с особыми условиями использования территорий» соответствует критериям «Положения о порядке присуждения ученых степеней», а ее автор Сеньковская Карина Эдуардовна, заслуживает присвоение ученой степени

кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель».

Официальный оппонент,
заведующий кафедрой землеустройства
и кадастров
Федерального государственного
бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Самарский государственный
экономический университет»
к.т.н., профессор

443090, г. Самара,
ул. Советской Армии, д. 141
тел.: +7 (846) 933-87-33,
e-mail: kaf-zik@yandex.ru



А. Власов

Власов
Александр Григорьевич

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Подпись | <i>Власов</i> | скалярно |
| Начальник Управления делами | | |
| « 06 » | 11 | 2018 г. |