

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации *Сеньковской Карины Эдуардовны*
на тему: «Кадастровая оценка садовых, огородных и дачных земель с учетом зон с
особыми условиями использования территорий»,
представленной на соискание ученой степени кандидата технических наук
по специальности
25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Актуальность темы диссертации. Методология и методика массовой оценки земель в Российской Федерации находится в стадии своего формирования и развития, что подтверждается как интенсивным научным поиском в данной области, так и судебной практикой в части корректного определения кадастровой стоимости земельных участков с различными видами разрешенного использования.

Вступление в силу с 01.01.2019 года ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №217-ФЗ от 29.07.2017 г. активизирует интерес к сделкам на рынке недвижимости в отношении земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, что потребует обоснованной и корректной оценки таких земель. Данное обстоятельство обуславливает чрезвычайную актуальность диссертационного исследования Сеньковской К.Э., поскольку научно-методическая основа оценки участков с указанным видом использования не создана, а имеющаяся не учитывает значимые в данном контексте факторы, влияющие на стоимость.

Научная новизна и результаты работы. Автором предложена методика учета зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) при кадастровой оценке садовых, огородных и дачных земель для повышения объективности ее результатов. Авторская методика учитывает коэффициенты дифференциации удельного показателя кадастровой стоимости садовых, огородных и дачных земель, в основе которых лежит пофакторная градация признака «наличие ЗОУИТ» в зависимости от классификации ЗОУИТ по группам и видам. В работе установлена аналитическая зависимость между стоимостью земельных участков и пространственным расположением ЗОУИТ, обоснован ввод дифференцированных коэффициентов, влияющих на ценообразование. Автором разработана параметрическая модель учета ЗОУИТ при массовой оценке в зависимости от ограничительного регламента, вида режимных и режимообразующих объектов, а также от пространственной конфигурации ЗОУИТ, что позволяет оптимизировать последующее земельное налогообложение.

Достоверность и обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, обеспечивается применением комплексного подхода, включающего анализ и обобщение фундаментальных исследований различных авторов в области методологии кадастровой оценки, привлечением обширной базы исходных данных, научно-технических отчетов, статистических и фактических материалов. В работе широко используется математический аппарат, полученные расчетные результаты убедительны. Использована комбинация методов оценки, которая позволила устранить

субъективность в интерпретации результатов.

Диссертационная работа Сеньковской К.Э. отличается глубиной, содержательностью и результативностью. Научная новизна работы и ее практическая значимость аргументированы и не вызывают сомнения. Полученные автором научные результаты связаны с развитием методологии оценки земель, учитывается специфика землепользования в зонах с особыми условиями на урбанизированных территориях. Методика Сеньковской К.Э. апробирована в практической деятельности организаций, занимающихся кадастровой оценкой.

Основные научные положения докладывались на международных и российских конференциях. По результатам исследований опубликовано 11 научных работ.

Замечание. При классификации групп и видов ЗОУИТ, расположенных в границах садовых, огородных и дачных земельных участков, целесообразно учесть дополнительно группу негативных инженерно-геологических процессов и группу экологических ограничений с расшифровкой по видам (например, подтопление, затопление, заболачивание, просадочность грунтов и др. негативные инженерно-геологические процессы; а так же экологические факторы - бонитировка почв, их загрязненность, залегание водоносных подземных горизонтов, расположение участка по отношению к санитарно - защитным зонам предприятий и прочее). Для оперативного информационного обеспечения целесообразно использование фондов специализированных изыскательских организаций на договорной основе либо формирование межведомственного территориального банка данных.

Однако данное замечание не влияет на качество и значимость выполненной диссертационной работы.

Представленный автореферат позволяет сделать вывод, что диссертационная работа выполнена на актуальную тему, представляет собой законченное научное исследование, в котором решена важная научно-прикладная задача, содержит научную новизну и практическую значимость. Работа отвечает требованиям пункта 9 «Положения о порядке присуждения ученых степеней» ВАК, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а её автор, Сеньковская Карина Эдуардовна, несомненно, заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Доцент кафедры землеустройства и кадастра,
кандидат технических наук М.С.О. — Орлова Татьяна Александровна

Академия биоресурсов и природопользования
ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского»,
295492, г. Симферополь, п. Аграрное,
тел. (3652)26-37-52, +7(978)763-08-32;
e-mail: to156119@mail.ru

Подпись Орловой Т.А. заверяю.

И.о. директора Академии биоресурсов и природопользования
ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского»

08.11.2018 г.



Гербер Юрий Борисович