

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА

Д 212.251.04, созданного на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий»

Министерства науки и высшего образования Российской Федерации,
по диссертации на соискание ученой степени кандидата наук.

аттестационное дело № _____

решение диссертационного совета от 20 сентября 2022 года протокол № 15

О присуждении Лосевой Екатерине Николаевне, гражданке Российской Федерации, ученой степени кандидата технических наук.

Диссертация «Разработка методических и технологических решений для совершенствования государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом их дифференцированных характеристик» по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель принята к защите «09» июня 2022 года, протокол № 9 диссертационным советом Д 212.251.04, созданным на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, находящегося по адресу: 630108, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10. Диссертационный совет утвержден 02.11.2012 г. приказом № 714/нк.

Соискатель Лосева Екатерина Николаевна, 8 сентября 1994 года рождения.

В 2016 году с отличием окончила федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» Министерства образования и науки Российской Федерации, присвоена квалификация Бакалавр по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

В 2018 году с отличием окончила федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Сибирский

государственный университет геосистем и технологий» Министерства образования и науки Российской Федерации, присвоена квалификация Магистр по направлению 21.04.02 Землеустройство и кадастры.

Справка об обучении и сдаче кандидатских экзаменов выдана в 2022 году федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

С 22.09.2018 г. по 21.09.2022 г. Лосева Екатерина Николаевна освоила программу подготовки научно-педагогических кадров заочной формы обучения аспирантуры федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации» по направлению подготовки 05.06.01 Науки о земле, направленность (профиль) «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель». Год окончания – 2022.

Работает в должности преподавателя кафедры экологической безопасности и управления природопользованием федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Диссертация выполнена на кафедре кадастра и территориального планирования федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Научный руководитель – кандидат технических наук Бороздина Наталья Олеговна работает доцентом кафедры кадастра и территориального планирования федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Сибирский государственный университет

геосистем и технологий» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Официальные оппоненты:

1. Басова Ирина Анатольевна, доктор технических наук, доцент, федеральное государственное бюджетное учреждение высшего образования «Тульский государственный университет», заведующая кафедрой Геоинженерии и кадастра;

2. Козина Мария Викторовна, кандидат технических наук, федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Томский политехнический университет», доцент отделения геологии

дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» (г. Москва) в своем положительном заключении, подписанном заведующей кафедрой землеустройства и кадастров, доктором географических наук, доцентом Илюшиной Татьяной Владимировной и доктором технических наук, профессором, профессором кафедры землеустройства и кадастров Сизовым Александром Павловичем указали, что диссертация Лосевой Екатерины Николаевны, выполненная на тему «Разработка методических и технологических решений для совершенствования государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом их дифференцированных характеристик» соответствует критериям п. 9 «Положение о присуждении ученых степеней» ВАК Минобрнауки РФ, утвержденного постановлением Правительства РФ № 842 от 24.09.2013 г. Диссертация является научно-квалифицированной работой, в которой представлены научно-обоснованные методические и технологические решения (применение разработанной модели исходных данных для ГКО земельных участков, использование обязательного набора ЦФ, мониторинг изменения ЦФ для снижения временных и финансовых

затрат в каждом последующем туре переоценки, внедрение системы менеджмента качества в работу бюджетных учреждений, позволяющие повысить объективность результатов ГКО объектов недвижимости), имеющие существенное значение для развития технической отрасли наук, совершенствования нормативно-правового регулирования системы кадастровой оценки, а также улучшения взаимоотношений государства и общества в части создания справедливой в социальном аспекте научно обоснованной налоговой базы, а автор диссертационной работы Лосева Екатерина Николаевна заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Соискатель имеет 9 опубликованных работ по теме диссертации общим объемом 3,66 печатных листов, из них авторских 2,4 печатных листов, в том числе 2 работы общим объемом 1,16 печатных листов, из них 0,87 авторских печатных листов, опубликованные в рецензируемых научных изданиях.

Наиболее значимые работы по теме диссертации:

1. Лосева, Е. Н. О применении искусственных нейронных сетей при государственной кадастровой оценке земельных участков / Е. Н. Лосева, Н. О. Митрофанова. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 5. – С. 180–190. – DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-5-180-190. [Проведен отбор ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости и их дифференциация, подготовлены данные для создания технологии на основе искусственной нейронной сети, позволяющей рассчитывать кадастровую стоимость объектов недвижимости].

2. Лосева, Е. Н. Исследование влияния неоднородной городской среды на кадастровую стоимость земельных участков / Е. Н. Лосева. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2022. – Т. 27, № 2. – С. 184–194. – DOI 10.33764/2411-1759-2022-27-2-184-194. [Представлено исследование по разработке регрессионной модели, на основе которой проведен пересчет кадастровой стоимости земельных участков на территории города Новосибирска и доказана диспропорция между кадастровой стоимостью рассчитанной в рамках

проведения государственной кадастровой оценки и развитостью инфраструктуры города].

3. Лосева, Е. Н. Анализ основных функций органов местного самоуправления в области управления земельно-имущественным комплексом // Е. Н. Лосева. – Текст : непосредственный // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2019 г., Новосибирск. В 2 ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2020. – С. 22–28. [В статье раскрывается понятие земельно-имущественного комплекса муниципального образования, рассматривается структура органов местного управления и их функции в сфере управления земельно-имущественным комплексом].

4. Федоров, А. И. Роль государственного мониторинга земель в управлении земельными ресурсами (опыт города Искитима) / А. И. Федоров, Н. О. Митрофанова, Е. Н. Лосева // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2020. – Т. 1. – С. 11-21. – DOI 10.33764/2687-041X-2020-1-11-21. [В статье представлен опыт проведения мониторинга состояния и использования земель на территории города Искитима, который позволил получить актуальную информацию для разработки мероприятий при осуществлении государственного земельного надзора].

В диссертации Лосевой Е. Н. отсутствуют недостоверные сведения об опубликованных соискателем работах, в которых изложены основные научные результаты.

На диссертацию и автореферат поступили отзывы:

1. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин)». Отзыв подписан кандидатом педагогических наук, доцентом, заведующей кафедрой инженерной геодезии

Солнышковой Ольгой Валентиновной и кандидатом технических наук, доцентом кафедры инженерной геодезии Кравченко Юрием Афанасьевичем.

Замечание по автореферату: в качестве некоторых недостатков рассматриваемой работы можно отметить неполноту перечня ценообразующих факторов. По нашему мнению, в указанный перечень следовало включить геоморфологические (характеризующие свойства рельефа), экологические, климатические и, возможно, некоторые другие факторы.

2. Сибирское межрегиональное управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования. Отзыв подписан главным специалистом-экспертом отдела государственного геологического и земельного надзора по Новосибирской области Паяльниковым Игорем Юрьевичем.

Замечание по автореферату: несмотря на то, что отмечается нехватка графического сопровождения, данный недостаток не умоляет важности предложенной разработки.

3. Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-14». Отзыв подписан заместителем директора, кандидатом технических наук Дорошем Михаилом Петровичем.

Замечание по автореферату: дополнительно следует отметить, что следовало бы углубить исследования в направлении учета свойств почвенного слоя при кадастровой оценке земельных участков и раскрыть результаты их практического применения.

4. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский индустриальный университет». Отзыв подписан профессором кафедры геодезии и кадастровой деятельности, доктором экономических наук Авиловой Татьяной Владимировной.

Замечаний по автореферату нет.

5. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Сахалинский государственный университет». Отзыв подписан главным научным сотрудником лаборатории дистанционного

зондирования Земли, профессором кафедры геологии и нефтегазового дела, доктором технических наук, Пищальником Владимиром Михайловичем.

Замечаний по автореферату нет.

6. Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Алтай. Отзыв подписан директором филиала Кавериным Владимиром Николаевичем.

Замечаний по автореферату нет.

7. Администрация Новосибирского района Новосибирской области. Отзыв подписан заместителем главы администрации, кандидатом технических наук Каравайцевым Федором Васильевичем.

Замечаний по автореферату нет.

Выбор официальных оппонентов обосновывается тем, что они являются высококвалифицированными специалистами в сфере кадастровых и земельно-имущественных отношений, в частности, государственной кадастровой оценки и имеют научные публикации в данной сфере исследований. Оппоненты не являются работниками организации, где выполнялась диссертация, соавторами соискателя, членами диссертационного совета, а также являются работниками разных организаций. Ведущая организация является передовым научным учреждением в области землеустройства, кадастра и мониторинга земель и имеет специалистов, способных определить научную и практическую ценность диссертации.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

– *разработана* технологическая схема процедуры государственной кадастровой оценки земельных участков, включающая в себя предложенные механизмы контроля процесса и результатов оценки, а также передовые технологические решения для расчета кадастровой стоимости в целях повышения открытости и объективности процесса, а также позволяющие автоматизировать процессы сбора, хранения и обработки информации, что

приведет к повышению эффективности работы системы ГКО и существенному сокращению временных и финансовых затрат;

– *предложен* перечень ценообразующих факторов, который предлагается использовать для оценки земельных участков из земель населенных пунктов, что позволит получить объективную кадастровую стоимость на всей территории страны;

– *доказана* необходимость дифференциации ценообразующих факторов по времени их изменяемости и степени влияния на кадастровую стоимость, в целях эффективного мониторинга таких факторов.

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

– *доказана* эффективность использования большего числа ценообразующих факторов при расчете кадастровой стоимости, что позволит приблизить результаты кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов к уровню развитости инфраструктуры и повысить качество налогооблагаемой базы;

– *применительно* к проблематике диссертации результативно использованы методы статистического моделирования системного и информационного анализа, структуризации данных, которые позволили разработать и адаптировать механизмы повышения качества результатов кадастровой оценки;

– *изложены* технологические этапы проведения государственной кадастровой оценки (ГКО) объектов недвижимости, на основе которых реализуется возможность получать достоверную и объективную налогооблагаемую базу в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов и потребностями государства и общества;

– *раскрыты* основные противоречия между действующей методикой и законодательно установленными принципами работы системы ГКО, а также проблемы в практике проведения ГКО;

– *изучены* проблемы технического характера и контроля качества в работе системы ГКО, на основании чего удалось разработать информационную модель

исходных данных для осуществления кадровой оценки и предложить внедрение системы менеджмента качества в работу бюджетных учреждений;

– *проведена* модернизация математической модели для расчета кадастровой стоимости на основе рыночной и кадастровой информации о земельных участках и применения большего числа ценообразующих факторов.

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

– *разработаны и внедрены* научно-методические основы для формирования перечня ценообразующих факторов и технология их дифференциации по времени их изменяемости и степени влияния на кадастровую стоимость земельных участков. Предложения по расчету объективной и достоверной кадастровой стоимости внедрены в образовательную деятельность ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» по направлениям подготовки 05.03.06 Экология и природопользование (Природопользование) в дисциплину Землепользование и землеустройство и 21.02.05 Земельно-имущественные отношения в профессиональный модуль Осуществление кадастровых отношений;

– *определены* перспективы практического использования разработанной математической модели и технологической схемы, в работе бюджетных учреждений, заключающиеся в применении научно-методических основ для получения научно-обоснованной социально-справедливой налогооблагаемой базы;

– *создана* система практических рекомендаций и соответствующая технологическая схема, позволяющая бюджетным учреждениям получать, а затем актуализировать объективные результаты кадастровой оценки по средствам непрерывного мониторинга ценообразующих факторов;

– *представлены* рекомендации, касающиеся дальнейших исследований по данной тематике, которые заключаются в создании и применении высокотехнологичных процессов сбора и обработки рыночных и кадастровых

данных об объектах недвижимости, с последующим расчетом кадастровой стоимости в автоматизированном режиме.

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

– для экспериментальных работ использованы геоинформационные системы MapInfo Professional, Google Earth Pro, программное обеспечение для построения математической модели Microsoft Excel.

– теория построена на основе анализа соответствия системы ГКО шести законодательно установленным принципам, математической статистики и теории математической обработки качественных и количественных данных;

– идея базируется на необходимости обеспечения социально-справедливой налогооблагаемой базы в условиях динамично изменяющейся рыночной информации об объектах недвижимости, анализе теоретических и практических разработок;

– использованы материалы существующих исследований в области применения различных ценообразующих факторов при проведении ГКО, результаты проведения ГКО в Российской Федерации;

– установлено, что предложенный автором набор обязательных ценообразующих факторов и его дифференциация по степени влияния на кадастровую стоимость и временному критерию позволяют в значительной степени сократить финансовые и временные затраты на проведение ГКО и обеспечить достоверную налогооблагаемую базу объектов недвижимости.

– использованы современные методы сбора, обработки, анализа и представления кадастровой и рыночной информации об объектах недвижимости, позволяющие рассчитывать актуальную и объективную кадастровую стоимость объектов недвижимости на всей территории Российской Федерации.

Личный вклад соискателя состоит в:

– выполнении информационно-аналитического обзора и анализа современной методики и технологического обеспечения ГКО на территории населенных пунктов в Российской Федерации;

– составлении информационной модели исходных данных, используемой для проведения ГКО объектов недвижимости;

– анализе отчетов о ГКО на территории различных субъектов Российской Федерации и проведение корреляционно-регрессионного анализа кадастровой стоимости и ценообразующих факторов на основе собранных данных о земельных участках;

– предложении набора обязательных ценообразующих факторов для проведения ГКО земельных участков населенных пунктов, предназначенных для малоэтажного жилищного строительства с учетом их дифференциации по степени влияния на кадастровую стоимость и временному критерию;

– предлагаемой структуре базы данных на основании разработанного перечня обязательных ценообразующих факторов для сбора сведений о земельных участках с последующей разработкой искусственной нейронной сети и ее интеграции с разработанной БД;

– разработанной классификации городских почв по уровню антропогенного воздействия и предложении к использованию данного фактора при проведении ГКО;

– разработке технологической схемы, которая включает в себя все этапы проведения ГКО с учетом контроля качества процесса и результатов, а также внедрения в процесс оценки современных компьютерных технологий;

– проведении адаптации разработанной технологической схемы проведения ГКО на территории города Новосибирска;

– подготовке основных публикаций по теме выполненной диссертационной работы.

В ходе защиты диссертации не были высказаны критические замечания.

Соискатель Лосева Е. Н. ответила на задаваемые ей в ходе заседания вопросы.

На заседании 20 сентября 2022 года диссертационный совет принял решение за новые научно обоснованные технологические и методические решения по совершенствованию процедуры государственной кадастровой

оценки на основании предложенного перечня обязательных ценообразующих факторов земельных участков и технологии их дифференциации по уровню влияния на кадастровую стоимость и времени изменяемости, имеющие существенное значение для развития системы кадастровой оценки, позволяющие проводить постоянный мониторинг характеристик объектов недвижимости, тем самым поддерживать актуальную налогооблагаемую базу и повышать стабильность муниципальных бюджетов, присудить Лосевой Екатерине Николаевне ученую степень кандидата технических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 16 человек, из них 8 докторов наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, участвовавших в заседании, из 18 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за 16, против 0, недействительных бюллетеней 0.

Председатель

диссертационного совета



Лисицкий Дмитрий Витальевич

Ученый секретарь

диссертационного совета



Дубровский Алексей Викторович

«20» сентября 2022 года