

## О Т З Ы В

официального оппонента профессора, доктора технических наук, доцента  
Басовой Ирины Анатольевны на диссертацию Лосевой Екатерины Николаевны  
на тему «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 темы исследования.**

В настоящее время в России государственная кадастровая оценка (ГКО) является одним из механизмов управления объектами недвижимости.

Результаты кадастровой оценки позволяют осуществлять регулирование в области рационального использования земельных ресурсов, проводить сбалансированное планирование доходов бюджетов, а также стимулировать инвестиционные процессы для пространственного развития и функционального использования территорий.

Современные методы кадастровой оценки сложились с учетом опыта зарубежных стран и практики оценки недвижимости в России.

Несмотря на наличие достаточного количества экономико-правовых механизмов управления объектами недвижимости, результаты кадастровой оценки по-прежнему подвергаются оспариванию, о чем свидетельствует увеличение количества судебных споров, в результате которых снижение кадастровой стоимости может достигать уровня 40 %.

Кроме того, нормативно-правовая база регулирования системы кадастровой оценки не содержит механизмов контроля процедуры и качества результатов оценки.

Научные исследования автора, направленные на поиск новых технологических и методических решений для совершенствования процедуры государственной кадастровой оценки, повышения эффективности и объективности ее результатов, несомненно, представляют как теоретический, так и практический результат, и определяют актуальность данного диссертационной работы.

### **Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций**

В диссертационном исследовании автор на основе значительного объема литературных источников, всестороннего анализа отчетов, методических указаний по

государственной кадастровой оценке разработал методические и технологические решения в целях совершенствования процедуры государственной кадастровой оценки.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается:

- глубоким информационно-аналитическим обзором современной методики и технологии проведения государственной кадастровой оценки, что позволило обозначить современные проблемы и направления совершенствования процедуры ГКО;

- использованием обширной эмпирической базы полученных результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Российской Федерации, а также независимым анализом рыночной и кадастровой информации о земельных участках г. Новосибирска;

- научными публикациями по теме исследования в рецензируемых научных журналах, обсуждением основных результатов диссертационной работы на научных семинарах кафедры кадастра и территориального планирования Сибирского государственного университета геосистем и технологий, докладами на международных и национальных конференциях.

#### **Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций**

Основные выводы и результаты исследований подтверждаются:

- достаточным объемом статистических данных кадастровой оценки, полученных из открытых источников информации за период 2020–2021 гг.;

- корректным использованием общих и специальных методов моделирования, классификации, аналогии;

- проведением корреляционно-регрессионного анализа ценообразующих факторов;

- сравнительным анализом данных моделирования кадастровой стоимости с данными рыночной информации;

- применением современного программного обеспечения: MapInfo Professional, Google Earth Pro, Microsoft Excel.

- адаптацией разработанной технологической схемы на основе корреляционно-регрессионной статистической модели к земельным участкам г. Новосибирска.

#### **Научная новизна**

Диссертационная работа представляет собой законченный научный труд, содержит новые научные результаты, и в целом, обладает научной новизной.



По результатам теоретических и экспериментальных исследований автор разработал:

– перечень обязательных ценообразующих факторов для расчета кадастровой стоимости земельных участков из земель населенных пунктов, предназначенных для малоэтажного жилищного строительства с дифференциацией по значимости влияния факторов на кадастровую стоимость земельных участков и временного критерия, определяющего необходимость проведения мониторинга факторов для уточнения перечня;

– усовершенствована технологическая схема государственной кадастровой оценки, учитывающая информационную основу и систему контроля процесса и оценки ее результатов.

### **Теоретическая и практическая значимость исследований**

Теоретическая значимость работы заключается в расширении методического аппарата по совершенствованию современной системы государственной кадастровой оценки и повышению объективности ее результатов.

Предложенная технологическая схема государственной кадастровой оценки на основе разработанной информационной модели исходных данных с контролем процесса и качества результатов оценки, а также непрерывного мониторинга изменения характеристик объектов недвижимости во времени направлена на формирование системы рационального налогообложения недвижимости в России и создания в стране оптимальной системы кадастровой оценки.

Практическая значимость исследований заключается в том, что результаты диссертационного исследования могут быть использованы специалистами при расчете налога на землю, арендной платы, при установлении размера штрафов за отдельные административные правонарушения, расчета кадастровой стоимости с учетом актуальных характеристик объекта.

Результаты диссертационного исследования могут использоваться при подготовке учебных курсов, чтении лекций, проведении семинаров по профессиональным дисциплинам в области землеустройства и кадастров, в дипломном проектировании.

### **Соответствие содержания автореферата основным положениям диссертации**

Автореферат диссертации Лосевой Е.Н. соответствует основным положениям диссертационного исследования и раскрывает его основное содержание. Опубликованные

работы отражают основные результаты исследований, выполненных в рамках подготовки диссертации.

В целом, представленная диссертационная работа является законченным самостоятельным исследованием, имеет научную новизну, теоретическую и практическую значимость.

Структурно диссертация состоит из введения, трех разделов, заключения, содержит 20 рисунков, 15 таблиц, 7 приложений. Общий объем диссертации изложен на 174 страницах машинописного текста. Список литературы включает 151 наименование, в том числе – 11 из иностранных источников.

По теме диссертации опубликовано 9 научных работ, в том числе две из них в изданиях, рекомендованных ВАК РФ.

Вместе с тем по работе можно сделать ряд замечаний, в том числе и редакционно-дискуссионного характера.

1. Автор обращает внимание, что при формировании факторов для кадастровой оценки на настоящем этапе в расчет не берутся факторы, которые оказывают влияние на уровень жизни населения, экологическая обстановка, шумовое загрязнение, процессы природного генезиса, однако в предлагаемом перечне ни один из факторов не учитывается (стр.69). Тем более, многие факторы природных признаков для большинства регионов России могут быть достаточно значимыми. В связи с этим вызывает сомнение группировка ценообразующих факторов, участвующих в исследовании.

2. На стр. 80 автор рекомендует некоторые дополнительные факторы для мегаполисов и регионов, расположенных вблизи крупнейших водных объектов и использующих территории в целях развития рекреации и туризма при функциональном зонировании города без должного обоснования.

3. Автор предлагает классификацию почв земельных участков земель населенных пунктов по характеру интенсивности использования, однако, в перечне фактор состояния почв для целей государственной кадастровой оценки земельных участков также не учитывается (стр.77).

4. Вызывает сомнение выбор объекта адаптации разработанных предложений, а именно: сегмент 13 методических указаний, который определяется, как садоводство, огородничество, малоэтажная жилищная застройка. Возможно, было бы рассмотреть и другие группы сегментации, поскольку малоэтажная жилищная застройка в основном реализуется в пригородах городов. И здесь могут быть включены иные факторы оценки. Вместе с тем, рассматриваемые земельные участки попадают в центральные части мегаполиса - г. Новосибирска.



5. Можно ли утверждать, что предлагаемая автором технологическая схема кадастровой оценки объектов недвижимости является универсальной? Возможно ли адаптировать ее к объектам недвижимости, расположенных на земельных участках?

6. При проведении сравнительного анализа данных моделирования кадастровой стоимости, целесообразно было бы дать и данные рыночной оценки, например, в приложении.

Вместе с тем, указанные замечания, не снижают хороший уровень выполненного диссертационного исследования, научные положения и основные выводы диссертации, имеют доказательный характер, и нашли научное подтверждение в ходе апробации работы. Диссертация написана четким языком, текстовый, иллюстративный материал и стиль рецензируемой работы соответствуют требованиям, предъявляемым к научным публикациям.

#### **Конкретные рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации.**

Результаты проведенных исследований могут быть применены муниципальными образованиями, органами государственной власти и местного самоуправления, организациями технической инвентаризации в целях обеспечения объективности и достоверности данных кадастровой оценки

Диссертация 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, разработанного экспертным советом ВАК Минобрнауки России по техническим наукам.

#### **Заключение**

Таким образом, диссертация «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. и является законченной научно-квалификационной работой, в которой изложены новые научно-обоснованные технические и методические решения, позволяющие повысить эффективность

государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, получить наиболее объективную научно-обоснованную налогооблагаемую базу, а также повысить эффективность управления земельными ресурсами, 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, заведующий кафедрой  
Геоинженерии и кадастра ФГБОУ ВО  
«Тульский государственный университет»,  
профессор, д-р техн наук, доцент

Басова Ирина Анатольевна

01.08.2022

Информация об оппоненте:

Организация: Федеральное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тульский государственный университет»

Структурное подразделение: кафедра геоинженерии и кадастра

Должность: заведующий кафедрой

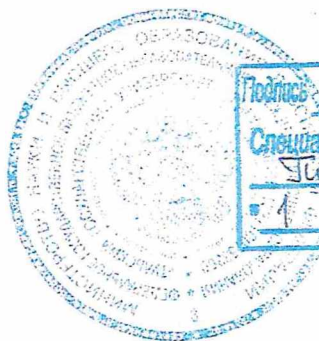
Почтовый адрес: 300012, г. Тула, пр. Ленина, 92

Телефон: +7 (4872) 734-428.

Электронный адрес: [biajis20051@yandex.ru](mailto:biajis20051@yandex.ru)

Шифр и наименование специальности,

по которой защищена диссертация оппонента 1.6.21 – Геоэкология (25.00.36 – Геоэкология)



Подпись	Басовой И.А.	заверяю
Специалист по кадровой работе	Иванов К.В. Полтавец	
	1 августа	2022 г.