



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ
ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

105064, Москва, К-64, ул. Казакова, 15
ИНН 7701113654 / КПП 770101001
Тел.: (499) 261-31-46, факс: (499) 261-95-45
E-mail: info@guz.ru

18.10.2018 № 22-16/500
На _____ от _____

В совет по защите диссертаций на
соискание ученой степени кандидата
наук, на соискание ученой степени
кандидата технических наук
Д 212.224.08, созданный на базе
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский
горный университет»

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Сеньковской Марины Эдуардовны 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

Во все времена развития общества оценка стоимости собственности
занимала одно из главных мест в экономической жизни. Правильное и точное
определение ценности разного рода имущества имеет важное значение для
определения цены при купле-продаже, так и в целях налоговых обложений. В
настоящее время налоговой базой для начисления земельного налога и
налога на имущество в Российской Федерации является кадастровая
стоимость, определяемая на основе рыночной стоимости в процессе
государственной кадастровой оценки.

Результат кадастровой оценки будет касаться всех собственников без
исключения. Налог на недвижимость должен укрепить экономический
фундамент территориального развития и привести к формированию крепкой
финансовой основы органов местного самоуправления.

Развитие методологии кадастровой оценки недвижимости очень важно
для решения задач налоговой политики государства в части введения налога
на недвижимость. Важным показателем качества определения кадастровой
стоимости является сложившаяся практика и существующая статистика ее
оспаривания за период с 2014 по 2017гг. в Комиссию по оспариванию
кадастровую стоимости садовых, огородных и дачных земель и в суд

№ 299-10
от 30.10.2018

обратились правообладатели земельных участков, у которых имелись различные публично-правовые обременения (ограничения).

В этой связи диссертационная работа Сеньковской К.Э., целью которой явилось разработка методики учета обременений для расчета кадастровой и/или рыночной стоимостей земельных участков является актуальной. Основываясь на автореферате Сеньковской К.Э., можно выделить следующие наиболее существенные результаты, полученные автором.

1. Автором выявлено существенное влияние ЗОУИТ на рыночные цены садовых, огородных и дачных земель, а также определен вес факторного признака «наличие ЗОУИТ».

2. Проведен пространственный анализ городской территории (на примере Санкт-Петербурга) в отношении садовых, огородных и дачных земель для выявления покрытия ее различными видами ЗОУИТ (стр. 11-13). В результате проведенного анализа площадь покрытия составила 56%.

3. Автором произведено обобщение ЗОУИТ в группы в зависимости от их ограничительного регламента и пространственной конфигурации (стр. 14-15).

4. Определены градации качественного фактора «наличие ЗОУИТ», при помощи оптимизационных процедур в процессе моделирования кадастровой стоимости исследуемых земель (стр. 14-15).

5. Сформирован алгоритм расчета коэффициентов дифференциации удельного показателя кадастровой стоимости садовых, огородных и дачных земель, полученный методом корреляционно-регрессионного анализа (стр. 16-17). Рассчитан коэффициент, позволяющий скорректировать кадастровую стоимость на условия наличия зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗиХД), водоохранной зоны и выделенных групп ЗОУИТ.

6. Разработана методика кадастровой оценки садовых, огородных и дачных земель с учетом влияния ЗОУИТ, которая была апробирована в процессе очередного тура государственной кадастровой оценки на базе Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки».

Следует отметить, что результаты проведенного в диссертационном исследовании анализа, в первую очередь, ориентированы на использование земельных участков садовых, огородных и дачных земель.

В качестве замечаний следует отметить:

1. Рассматриваемые автором земельные участки расположены на территории города Санкт –Петербург который относится к городам с развитым рынком, из чего следует что не для всех субъектов эта методика применима.

2. Из представленного автореферата не ясно, предлагает ли автор оцифровку границ обременений на каждом земельном участке, так как при определении кадастровой стоимости это является необходимым условием.

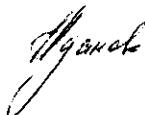
Но указанные недочеты не снижают общего положительного впечатления от автореферата. Представленный автореферат позволяет сделать вывод о том, что диссертационное исследование Сеньковской К.Э. подготовлено на высоком теоретическом и практическом уровнях, работа отвечает требованиям п.9. «Положения о порядке присуждения ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. №842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, в связи с чем Сеньковская Карина Эдуардовна достойна присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Заведующий кафедрой
Землепользования и кадастров
ФГБОУ ВО ГУЗ, д.э.н.



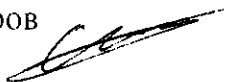
Гальченко Светлана Альбертовна

Доцент кафедры
Землепользования и кадастров
ФГБОУ ВО ГУЗ, к.э.н.



Жданова Руслана Владимировна

Доцент кафедры
Землепользования и кадастров
ФГБОУ ВО ГУЗ, к.э.н.



Комаров Станислав Игоревич

