ОТЗЫВ

научного руководителя соискателя диссертационной работы **Свительской Маргариты Александровны** на тему: «Разработка методики оценки земельных участков под объектами промышленного назначения» на соискание учёной степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

В современных условиях оценка стоимости, как кадастровой, так и рыночной, стала одним из основных инструментов регулирования земельно-имущественных отношений между физическими, юридическими лицами и государством. Её результаты используются для определения различных фискальных выплат, прямо или косвенно связанных с недвижимым имуществом, включая земельные участки промышленного назначения, предназначенные для добычи полезных ископаемых. В связи с этим вопрос объективности результатов оценки рассматриваемой группы объектов в современных условиях экономики, носящей энерогосырьевой характер, особенно значим.

Ввиду отсутствия утвержденной на законодательном уровне методики оценки рыночной или кадастровой стоимости таких объектов недвижимости целесообразна ее разработка и внедрение.

Исходя из этого, тема диссертационного исследования, избранная соискателем, является **актуальной** и современной.

Для достижения сформулированной в диссертации цели были решены все поставленные в ней задачи, что привело к получению необходимых результатов. Соискатель впервые определил взаимосвязь стоимости земельных участков для добычи углеводородов со стоимостью земель общего промышленного назначения и вывел формулу, учитывающую данную взаимосвязь. Это обеспечивает **новизну** исследований и результатов.

В работе представлены **научные, методические и технические решения** по проведению оценки земельных участков, а именно разработана комплексная методика и соответствующая технология по определению кадастровой и/или рыночной (справедливой) стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых, позволяющая учесть высокую доходность деятельности, осуществляемой на таких участках. Сформирован алгоритм расчета превышения доходности деятельности по добыче полезных ископаемых по сравнению с иной более распространенной производственной деятельностью. С помощью модифицированного метода анализа иерархий установлен состав факторов (компонентов) стоимости рассматриваемого вида земель для учета индивидуальных характеристик участков, обоснованы степени влияния выбранных факторов с учетом их экономического влияния, предложены алгоритмы определения значений факторов путем экспертной балльной оценки.

Степень проведённого исследования определена подлинностью

использовавшихся соискателем данных о сложившейся в Российской Федерации практике государственной кадастровой оценки. Выводы соискателя об отсутствии учета высокой доходности земель для добычи полезных ископаемых подтверждаются сравнением результатов, полученных по разработанной методике с результатами государственной кадастровой оценки на примере 4-ой группы земельных участков категории земель промышленного и иного назначения в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре. Это говорит о **достоверности и обоснованности** полученных результатов.

Основные положения, результаты и выводы исследования докладывались, обсуждались, а также были опубликованы в сборниках научных докладов по результатам конференций, в том числе в изданиях, рецензируемых Высшей аттестационной комиссией Минобразования РФ.

Разработанная методика в части учета индивидуальных характеристик была применена в рамках составления отчетов об оценке стоимости долей в уставном капитале нефтегазодобывающих предприятий при определении стоимости активов. Методика принята в качестве методологического обеспечения оценочными компаниями и саморегулируемой организацией оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

К **достоинствам** исследования можно отнести глубокий анализ законодательных норм и теоретической информации, обработку значительного объема данных с помощью признанных математических инструментов, полностью сформированную новую методику проведения кадастровой оценки земельных участков для добычи полезных ископаемых. Следует отметить высокую **практическую значимость**, а именно, возможность экспертной оценки влияния ценообразующих факторов объектов путем присвоения баллов на основании как информации, представленной в открытом доступе, так и более детальной и конфиденциальной информации (при сотрудничестве с соответствующими ведомствами); прозрачность логики расчетов и возможность применения методики при проведении массовой оценки путем группировки объектов, а также возможность детальной индивидуальной оценки с объективными трудозатратами.

Опубликованные по теме исследования научные публикации раскрывают основное содержание работы. Диссертация выполнена на высоком научном уровне, представляет собой законченную самостоятельно выполненную научно-квалификационную работу на актуальную тему, содержащую обобщение исследований и новое научное решение поставленных задач формирования подхода к кадастровой оценке земель под объектами промышленного назначения, а именно земельных участков для добычи полезных ископаемых.

Сформулированные в диссертации выводы и предложения способствуют совершенствованию механизма кадастровой оценки земель вышеуказанного назначения и вносят значительный вклад в её методические основы. При работе над диссертацией, выводами и предложениями,

изложенными в ней, Свительская М.А. фактически показала себя сложившимся научным работником, специалистом высокой квалификации в сфере кадастровых отношений и оценки, овладевшей в полной мере необходимыми знаниями, самостоятельно и эффективно решающей сложные научные проблемы. Полученные в диссертации результаты и выводы обоснованы и достоверны, а степень аргументированности при защите основных положений не вызывает сомнений.

Диссертационная работа рекомендуется к защите на заседании диссертационного совета Д 212.143.04 в Московском государственном университете геодезии и картографии.

Кандидат технических наук,
доцент кафедры кадастра и
основ земельного права МИИГАиК Анна Михайловна Лелюхина

Диссертация руководителя защищена по специальности 25.00.26,
anmeh@yandex.ru, тел. 8 499 404 12 20 (доб.35-11)