

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования



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 № 02-16/501
На _____ от _____

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

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Волковой Яны на тему: *«Метод территориально-временной экстраполяции рыночных данных для кадастровой оценки в условиях малоразвитого рынка земель (на примере земель индивидуальной жилой застройки)»*, представленной на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

В настоящее время налоговой базой для начисления земельного налога и налога на имущество в Российской Федерации является кадастровая стоимость, определяемая на основе статистического анализа сложившихся рыночных цен. Кадастровая стоимость выступает главным итогом процесса государственной кадастровой оценки.

Несмотря на это, основные претензии землевладельцев к результатам кадастровой оценки последних лет заключались в слабом отражении рыночных реалий и значительном превышении кадастровой стоимостью рыночной стоимости. Результат кадастровой оценки касается всех собственников земельных участков без исключения и не должен стать препятствием для развития землепользования. При этом 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.

№ 300-10
от 30.10.2018

В этой связи диссертационная работа Волковой Яны, целью которой явилось разработку метода территориально-временной экстраполяции рыночных данных для повышения эффективности процесса кадастровой оценки земельных участков и объективности её результатов в условиях малоразвитого рынка земель, написана на чрезвычайно актуальную и важную тему – как для теоретической мысли, так и для практики государственного и муниципального управления.

Основываясь на автореферате Волковой Я., можно выделить следующие наиболее существенные результаты, полученные автором.

1. Проведена классификация всех населенных пунктов Российской Федерации, в которых есть земельные участки для индивидуального жилищного строительства, по степени развитости земельного рынка (стр. 10-13). По результатам кластеризации автор делает вывод, что 96% населённых пунктов Российской Федерации имеют малоразвитый уровень рынка, 2% - условно развитый и 1% - развитый (стр. 13).

2. Для самого большого кластера Волкова Я. предлагает метод временной экстраполяции, позволяющий учитывать тенденции рынка без введения экспертных корректировок и расширять временные рамки для сбора рыночной. Особенностью данного метода является использование фактора времени в качестве отдельной качественной переменной (стр 13-14).

3. Автором разработана программа, позволяющая проводить группировку населенных пунктов по уровню цен и местоположению (стр 16-18). Это позволяет увеличить объём исходных данных о ценах сделок купли-продажи земель в условиях их острого дефицита.

Следует отметить, что результаты проведенного в диссертационном исследовании анализа ориентированы на использование при выполнении работ по государственной кадастровой оценке земельных участков.

В качестве замечаний к автореферату можно указать следующее:

- автор при проведении кластеризации населенных пунктов по развитости рынка все сводит к одному единственному параметру: количеству сделок с земельными участками (стр. 11-13). При этом автор не указывает, какие именно сделки берутся в качестве исходной статистики, а также не обосновывается отказ от

других показателей, описывающих рынок (уровень спроса и предложения, уровень абсорбции, динамика цен и т.п.);

- процесс и методика территориальной экстраполяции (стр 16-18) изложено скомкано и не раскрывает полученные результаты.

Но указанные недочеты не снижают общего положительного впечатления от автореферата. Представленный автореферат позволяет сделать вывод о том, что диссертационное исследование Волковой Я. 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 Волкова Яна достойна присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Профессор кафедры
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

105064, Москва, ул. Казакова, д.15,
Государственный университет по землеустройству.
тел. 8 (499) 261-89-57


Светлана А. Гальченко
Руслана В. Жданова
Станислав И. Комаров
И. В. Жданова
18.10.2018.