

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»  
630108, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10; Тел.: +7(383)344-31-73; E-mail: mosk46@mail.ru

### ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

доктора технических наук, профессора Москвина Виктора Николаевича на диссертацию Рыбкиной Алины Михайловны «Обоснование метода построения геостатистической модели кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов», представленной на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 - «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель».

Диссертационная работа Рыбкиной А.М. посвящена совершенствованию земельно-оценочных работ в РФ.

**Актуальность темы диссертации.** На протяжении последних лет одной из самых актуальных проблем в области земельных отношений и, в частности, государственного кадастра недвижимости Российской Федерации является оценка кадастровой стоимости земельных участков. Зачастую, кадастровая стоимость, установленная субъектами РФ, представляется землепользователям явно завышенной и не соответствующей ее рыночной стоимости, следствием чего является обращение гражданских и юридических лиц в соответствующие комиссии и Суд с целью изменения кадастровой стоимости. По нашему мнению, именно массовость государственной кадастровой оценки без учета индивидуального подхода к каждой категории земель породила на сегодня большое количество ошибок при ее определении, так как в некоторых случаях расчетные модели не могут учесть индивидуальные особенности каждого конкретного объекта.

Поэтому при совершении сделок собственники земельных участков должны ориентироваться как на величину кадастровой, так и величину рыночной стоимости, поскольку кадастровая стоимость земельных участков является базой для расчета земельного налога, а рыночная для совершения различных сделок с землей.

В соответствии с действующими на практике методами определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов применяются методы

математической статистики, основанные на построении регрессионных моделей кадастровой оценки. Проведенный в диссертации анализ этих моделей позволил выявить ряд их недостатков действующей методики: отсутствие документов, основным из которых, по нашему мнению, является используемый для кадастровой оценки состав ценообразующих факторов.

Поэтому, несмотря на существующие наработки в рассматриваемой области, совершенствование кадастровой оценки земель населенных пунктов на примере земель малоэтажной жилой застройки предложенное в диссертации методом геостатистической интерполяции в зависимости от количества данных о сделках с земельными участками является актуальным.

**Объем и структура работы.** Диссертация изложена на 144 страницах машинописного текста, содержит 4 главы, введение, заключение, 3 приложения, библиографический список из 122 наименований. В работе 36 рисунков, 33 таблицы.

Во введении автором обоснована актуальность рассматриваемой темы, определены объект и предмет исследования, поставлены цель и задачи, сформулированы научные положения, выносимые на защиту, научная новизна и практическая значимость полученных результатов.

В первой главе диссертации автором выполнен аналитический обзор нормативной и правовой баз по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Рассмотрено состояние системы кадастровой оценки земель в РФ, представлены статистические сведения о результатах оспаривания кадастровой стоимости. Автором проработан большой объем литературы по данному вопросу, что говорит о глубине изученного материала. Проведённые исследования предопределили необходимость разработки путей совершенствования методического обеспечения оценки земель населённых пунктов.

Выводы по первой вполне обоснованы и не вызывают сомнения. Однако

следует сделать следующее замечание.

По мнению диссертанта: одним из основополагающих недостатков современных методик кадастровой оценки является отсутствие нормативно установленного перечня ценнообразующих факторов.

Государственную кадастровую оценку осуществляют субъекты оценочной деятельности – специалисты в области оценки, способные применить методы массовой (с использованием статистических моделей) и индивидуальной оценки. Первоначальным шагом обеих типов оценок является определение ценнообразующих факторов объекта оценки. А, типовой (базовый) перечень ценнообразующих факторов указывается абсолютно в любом учебнике, методическом руководстве по оценке недвижимости, указан он и в стандарте оценке ФСО7 «Оценка недвижимости».

Вторая глава диссертации посвящена рассмотрению результатов государственной кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов Волгоградской области по действующей методике. Делается заключение о некорректности стандартных статистических методах оценки.

Замечание-пожелание. «В ходе анализа адекватности регрессионных моделей, утвержденных в отчете об оценке, было выявлено, что модели имеют низкое качество и непригодны для определения кадастровой стоимости земельных участков. Это вызвано рядом недостатков действующей методики». И далее указываются недостатки, которые объективно присутствуют при определении кадастровой стоимости практически большинства земель населенных пунктов.

Желательно было бы выделить более конкретные положения для земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов.

В третьей главе диссертации автор обосновывает необходимость использования интерполяционного подхода при оценке кадастровой

стоимости земельных участков населенных пунктов. Показана возможность использования геостатистической модели кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки г. Волгограда.

Замечание дискуссионное. «Согласно действующей методике кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов основной задачей получения регрессионных зависимостей является определение значений стоимостей земельных участков вне точек, где имеются исходные данные».

По мнению оппонента, задача кадастровой оценки заключается в определении достоверной кадастровой стоимости, в том числе и в первую очередь, на тех территориях, для которых имеется достаточное количество исходной информации для построения регрессионных моделей.

В четвертой главе диссертации обосновывается использование для кадастровой оценки критерия выбора метода геостатистической интерполяции в зависимости от степени развитости рынка земельных участков.

В заключении сформулированы результаты, полученные в работе, которые свидетельствуют, что все поставленные в диссертации задачи решены автором, что позволило достигнуть цели исследования – повышение объективности результатов кадастровой оценки земель малоэтажной жилой застройки населенных пунктов на основе применения метода геостатистической интерполяции для построения моделей определения кадастровой стоимости.

**Научная новизна** диссертации Рыбиной А.М. заключается в научно-методическом обосновании метода построения геостатистической модели кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов на основе применения метода геостатистической интерполяции, при этом впервые:

- **проведен анализ** известных научных исследований в области массовой оценки объектов недвижимости в России и за рубежом, а также

исследований автора, на основе которого показана перспективность моделирования пространственной структуры данных о сделках при определении кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов.

- **разработана методика** массовой кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки, основанная на применении методов геостатистики и предложен критерий выбора метода геостатистической интерполяции в зависимости от степени развитости рынка недвижимости. Для повышения точности результатов кадастровой оценки в ситуации нехватки данных о значениях рыночных цен земельных участков предложено включать в модель дополнительные переменные посредством применения многопеременного пространственного моделирования.

- **проведена практическая реализация** разработанной методики определения кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки, основанной на использовании методов геостатистической интерполяции, для земель населенных пунктов Волгоградской области. При этом величина средней относительной погрешности построенных моделей оценки кадастровой стоимости не превысила допустимого значения на 15%.

**Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций,** содержащихся в диссертационной работе, подтверждается:

- аналитическим обоснованием теоретических положений диссертации по оценке кадастровой стоимости земель населенных пунктов на основе использовании методов геостатистической интерполяции;

- практикой оценки кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов Волгоградской области с использованием подлинных статистических данных об оспаривании результатов кадастровой оценки, подлинной информации по состоянию

рынка земельных участков, информации о значении рыночных цен, факторов стоимости и результатах государственной кадастровой оценки полученной из официальных источников;

- сопоставлением полученных автором результатов комплексной оценки с показателями, полученными с применением кадастровой оценки, строгой доказательностью полученных выводов, которые подтверждены расчетами.

Обоснованность выводов подтверждается обсуждением результатов исследования на научных конференциях и конкурсах, а также публикациями в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ и в издании, индексируемом в БД Scopus.

Оценивая в целом положительно результаты диссертационного исследования, проведенного Рыбкиной А.М., а также его теоретическую и практическую значимость, нельзя не высказать еще **ряд замечаний и пожеланий** диссертанту:

1. Цель работы – повышение объективности результатов кадастровой оценки. Это показатель качественный, хотя доказательство в работе приведено количественное. См. 1 научное положение – обеспечено относительная погрешность модели кадастровой оценки в пределах 15%.

2. Апробация результатов исследования проведена на основе определения кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов Волгоградской области, но не указано какая государственная организация участвовала в этих работах.

3. Стр. 13. Утверждается, что массовая оценка более объективна по сравнению с индивидуальной оценкой, т.к. практически исключает влияние субъективных факторов.

Сейчас известно, что «кадастровая стоимость есть рыночная стоимость объекта недвижимости». Именно рыночная стоимость, определенная экспертным путем, представляется более объективной.

4. В выражении 3.3 приведены значения коэффициентов а, б и с с точностью до 8 знака после запятой и не указано чем это вызвано. Аналогично, на стр.69 значение УПКС приведено с точностью до копеек на уровне тысяч рублей.

5. В выражении (3.7) стр. 68 указано r, а в тексте R.

6. Имеются ошибки: стр. 31, 35, 61, 73. 86, 94, 96, 103, 104, 111.

Указанные замечания не снижают общего положительного впечатления от проведенного исследования.

Диссертация Рыбкиной А.М. представляет собой актуальную, самостоятельную, законченную научно-квалификационную работу, в которой содержится научно-обоснованная методическая разработка по решению задачи повышение объективности кадастровой оценки земель населённых пунктов, имеющая существенное значение для землеустройства, кадастра и мониторинга земель.

Настоящая диссертационная работа представляет собой законченную научно-квалификационную работу, в которой на базе теоретических и практических исследований решена задача: обоснован выбор метода геостатистической интерполяции при определении кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов в зависимости от степени развитости рынка недвижимости.

Результаты диссертационной работы достаточно полно представлены в публикациях. Основное содержание работы отражено в 14 публикациях, 4 из которых опубликованы в журналах из перечня изданий, рекомендованных ВАК, 1 - в издании, индексируемом международной базой данных SCOPUS.

Работа удостоена награды в конкурсе грантов 2015 года для аспирантов вузов, расположенных на территории Санкт-Петербурга, в соответствии с распоряжением Комитета по науке и высшей школе от 27.11.2015 № 134.

Автореферат отражает основное содержание диссертации и соответствует основным ее положениям.

Считаю, что диссертационная работа Рыбкиной Алины Михайловны «Обоснование метода построения геостатистической модели кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов» соответствует требованиям Положения ВАК, предъявляемыми к диссертациям на соискание учёной степени кандидата технических наук, а её автор заслуживает присуждения искомой степени по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель»,

Профессор кафедры кадастра и территориального планирования  
ФГБОУ ВО Сибирского государственного университета  
геосистем и технологий, д.т.н., профессор

  
В.Н. Москвин

Подпись профессора В.Н. Москвина заверяю.

Учёный секретарь СГУГиТ

  
Е.Л. Соболева

08.11.2017,