

## ОТЗЫВ

**официального оппонента на диссертационную работу Рыбкиной Алины Михайловны на тему «Обоснование метода построения геостатистической модели кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов», представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель**

**Актуальность темы диссертации.** На современном этапе кадастровая стоимость земель и иной недвижимости является налогооблагаемой базой, вследствие чего проблема объективности и достоверности результатов кадастровой оценки чрезвычайно важна. Несмотря на то, что теме кадастровой оценки недвижимости посвящено большое количество научных исследований, ее актуальность со временем лишь возрастает.

Особенно остро проблема качества и объективности результатов кадастровой оценки стоит для земельных участков, занятых малоэтажной жилой застройкой, которые наиболее активно вовлечены в рыночный оборот. Недовольство населения результатами оценки подтверждается внушительной судебной и внесудебной практикой оспаривания рассчитанных стоимостей объектов недвижимости. Отмеченная ситуация свидетельствует об имеющихся противоречиях в системе кадастровой оценки земель, существенных недоработках правового и методического характера. Это дает основание утверждать, что такая научная проблема, как недостаточно объективная кадастровая оценка земель под малоэтажной жилой застройкой, является актуальной в современных экономических условиях.

**Научная новизна и основные результаты работы.** Автором проведен анализ результатов массовой кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки, представленных в отчете об оценке, выполненном в рамках государственного контракта с Комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области. В результате анализа были выявлены недостатки действующей методики, обусловленные отсутствием

№ 391-10  
от 15.11.2017

жестких требований к составу ценообразующих факторов и объему выборки исходных данных, а также игнорированием взаимозависимостей в значениях рыночных цен земельных участков.

Автор указывает на необходимость учета пространственной структуры данных о сделках с земельными участками при проведении оценочных работ и разрабатывает методику массовой кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки, основанную на применении методов геостатистики и позволяющую проводить государственную кадастровую оценку в условиях различной степени развитости рынка недвижимости.

Для решения задачи выбора метода геостатистической интерполяции для целей массовой кадастровой оценки автором разработан критерий перехода от кригинга к кокригингу: критическое значение плотности выборочной сети земельных участков, которое определяется на основании расчетного значения радиуса корреляции, полученного в результате моделирования пространственной структуры данных. Применение данного критерия позволяет выбрать наиболее точный метод кадастровой оценки, тем самым, повысить объективность результатов оценочных работ.

**Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.** Научные положения, представленные в диссертационной работе, обоснованы автором в ходе апробации предлагаемой методики на земельных участках малоэтажной жилой застройки, расположенных на территории типового субъекта Российской Федерации - Волгоградской области. Расчет УПКС земельных участков показал, что они сопоставимы с рыночными данными, то есть являются объективными. Величины средней относительной погрешности построенных моделей не превысили допустимого значения - 15%.

#### **Замечания и недостатки диссертационной работы:**

1. Учет инженерно-геологических условий (карстовые и склоновые процессы, сейсмичность, овражность, холмистость, уровень грунтовых вод, глубина промерзания и т.д.) объектов в рамках массовой оценки повы-

сил бы точность корректировки кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов.

2. Представленная диссертация выиграла бы, если бы соискатель рассчитал экономический эффект от внедрения предлагаемых им мер.

**Заключение.** В целом, диссертация Рыбкиной Алины Михайловны по уровню решаемой научной проблемы, актуальности темы исследований, степени обоснованности научных положений, является законченной научно-квалификационной работой, соответствующей требованиям п. 9 «Положения о порядке присуждения учёных степеней», предъявляемых к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук.

Тема и содержание диссертации соответствуют паспорту специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, а именно п.2 «Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ (по всем категориям земель)».

Диссертация написана технически грамотным языком, построена логично. Автореферат отражает основное содержание диссертации, содержит обоснованные выводы и рекомендации, отвечает требованиям ВАК Минобрнауки России. Работа апробирована на научных конференциях и конкурсах, 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. Представленная диссертация Рыбкиной А.М. на соискание ученой степени кандидата технических наук, является завершённой научно-квалификационной работой, в которой изложены новые научно обоснованные методические решения важной научно-технической задачи, имеющие существенное практическое значение для развития системы государственной кадастровой оценки:

1. Установлены величины радиуса взаимозависимости рыночных цен земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов Волгоградской области с учетом изменчивости исходных данных.

2. Обоснована возможность моделирования пространственной структуры данных о сделках при определении кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов.

3. Определено количество данных о сделках с земельными участками малоэтажной жилой застройки населенных пунктов, позволяющее проводить массовую кадастровую оценку методом кригинга.

4. Разработана методика массовой кадастровой оценки земель малоэтажной жилой застройки населенных пунктов методами геостатистики.

Диссертационная работа отвечает требованиям ВАК, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а ее автор, Рыбкина Алина Михайловна, заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент:

Кандидат экономических наук, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству», кафедра землепользования и кадастров, доцент

105064, Москва, ул. Казакова, д.15

Тел.: +7(499)261-68-89

e-mail: [ValievDS@mail.ru](mailto:ValievDS@mail.ru)

Подпись официального оппонента заверяю



Валиев Джаваншир Сарыевич

Ученый секретарь диссертационного совета Д 220.025.02

 М.М. Демидова

10.11.2017г.

