

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Рыбкиной Алины Михайловны на тему «Обоснование метода построения геостатистической модели кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов», представленной на соискание учёной степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

В диссертационной работе А.М. Рыбкиной решается задача повышения объективности результатов кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов на основе применения методов геостатистической интерполяции для построения моделей определения кадастровой стоимости.

Предложена методика основанная на применении методов геостатистики и критерий выбора метода геостатистической интерполяции в зависимости от степени развитости рынка недвижимости. Данная методика позволила провести кадастровую оценку земельных участков, предназначенных для малоэтажной жилой застройки, города Волгограда. Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков показал, что они сопоставимы с рыночными данными, то есть являются объективными. Величины средней относительной погрешности построенных моделей не превысили допустимого значения - 15%.

Автором была доказана обратно пропорциональная зависимость средней относительной погрешности от количества значений рыночных цен земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов при применении метода кригинга. Таким образом, для повышения точности результатов кадастровой оценки в ситуации нехватки данных о значениях рыночных цен земельных участков было предложено включать в модель дополнительные переменные посредством применения многопеременного пространственного моделирования: кокригинга. На основе экспериментальных исследований было установлено, что критерием перехода от кригинга к кокригингу является критическое значение плотности выборочной сети, которое определяется на основании расчетного значения радиуса влияния, полученного в результате моделирования пространственной структуры данных.

А.М. Рыбкина в своей работе путем сопоставления результатов моделирования методом регрессионного анализа и методами геостатистической интерполяции доказала преимущества предложенного ей подхода для определения кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов.

В качестве замечаний можно отметить:

1. Методика апробирована в г. Волгограде, который относится к городам областного значения, однако в автореферате не указано может ли расчет кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой

№ 389-10
от 15.11.2014

застройки проводиться в городах районного значения и малых населенных пунктах. Наличие критериев применимости методики в населенных пунктах различных статусов, а так же в других регионах Российской Федерации повысило бы практическую значимость работы.

2. В автореферате указано, что из ряда ценообразующих факторов для расчета кадастровой стоимости был выбран как наиболее значимый – расстояние объекта до историко-культурного центра населенного пункта. Нет информации о том учтено ли расположение в перспективных районах. Формирующиеся новые центры коммерческой и деловой активности, чаще всего не совпадают территориально с историческим центром населенного пункта. Также немаловажным фактором является близость жилого района к центральным магистралям и транспортная доступность. Плотность населения, оборот земли, уровень цен в таких районах, как правило, не уступает центральным.

Не смотря на вышеуказанные замечания, судя по автореферату, диссертация является целостным и законченным научным исследованием, актуальность и практическая значимость которого не вызывает сомнений.

Материал в автореферате изложен последовательно и логично, выводы хорошо аргументированы. Работа прошла апробацию на различных научных конференциях, включая крупные международные. Основные положения работы были опубликованы в 14 статьях, из них 2 в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России и 1 – в издании, индексируемом SciVerse Scopus.

В целом, диссертационная работа А.М. Рыбкиной является научно-исследовательской работой, соответствующей требованиям, предъявляемым к диссертационным работам на соискание учёной степени кандидата технических наук и содержит научно обоснованную методику кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов, имеющую существенное значение для экономики страны, а её автор заслуживает присуждение искомой учёной степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Доцент кафедры кадастра и
мониторинга земель НИМИ Донской ГАУ,
канд. с.-х. наук

Подпись Дутовой А.В. заверяю
Учёный секретарь
Учёного совета НИМИ Донской ГАУ,
профессор



А.В. Дутова

Дутова Анна Викторовна

В.Н. Полякова

Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова ФГБОУ
ВО Донской ГАУ 346428, Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111
тел. 8(8635)279630