

В диссертационный совет Д 212.224. 08  
на базе ФГБОУ ВО «Национальный  
минерально-сырьевой университет «Горный»

## ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Рыбкиной Алины Михайловны на тему:  
«Обоснование метода построения геостатической модели  
кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой  
застройки населённых пунктов», представленной к защите на  
соискание ученой степени кандидата технических наук по  
специальности 25.00.26 Землеустройство, кадастр и мониторинг  
земель

Выполнив анализ статистических сведений о результатах оспаривания  
кадастровой стоимости объектов недвижимости, существующих способов  
учета пространственного положения земельных участков и наличия  
автокорреляции в исходных данных автор выявила ряд нерешенных задач в  
сфере кадастровой оценки, что подтверждает актуальность данного  
исследования.

Анализ утверждённых результатов кадастровой оценки земельных  
участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов Волгоградской  
области позволил автору составить перечень значимых ценообразующих  
факторов, что является базой для установления справедливых значений  
кадастровой стоимости земельных участков.

Оценив качество регрессионных моделей, автор аргументировала  
вывод о том, что применение стандартных статистических методов для  
определения кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой  
застройки населенных пунктов не лишено недостатков. Для устранения этих  
недостатков автор предложила учитывать пространственную структуру  
данных о сделках с земельными участками и использовать  
интерполяционный подход к оценке их кадастровой стоимости. Доказав  
возможность моделирования пространственной структуры данных о сделках  
с землей, автор построила геостатистическую модель кадастровой оценки  
земельных участков малоэтажной жилой застройки.

Особенно заслуживают внимания исследования автора показавшие, что  
в случае отсутствия достаточного количества рыночных данных о сделках  
можно ввести в модель дополнительные переменные (ценообразующие

№395-10  
от 24.11.2017

факторы) и это приведет к уменьшению ошибки аппроксимации. Автор доказала, что разработанная ею методика кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки, основанная на применении методов геостатистики, позволяет проводить государственную кадастровую оценку в условиях различной степени развитости рынка недвижимости.

Тем не менее, возникает вопрос: как соотносятся исследования автора с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утверждёнными приказом Минэкономразвития от 12.05.2017 N 226?

Также рекомендуется автору продолжить данные исследования. Поскольку налоги на недвижимость формируют бюджет муниципальных образований, а оборот земельных участков значительно уступает обороту застроенных земельных участков, следует распространить результаты исследования на процедуру кадастровой оценки единых объектов недвижимости – жилой дом плюс земельный участок.

Однако указанные замечания никоим образом не снижают ценности основных результатов, полученных в диссертационной работе.

В целом можно сказать, что данная диссертационная работа представляет собой законченный этап научных исследований, является актуальной и своевременной, имеет большое практическое значение. Исходя из этого, считаем, что ее автор, Рыбкина Алина Михайловна, заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Профессор кафедры городского кадастра  
ФГБОУ ВО Государственный университет  
по землеустройству, докт. экон. наук,  
профессор



*[Handwritten signature]*  
А. В. Севостьянов

Севостьянов Анатолий Васильевич/

« 23 » *[Handwritten date]* 2017 г.

Адрес: 105005, г. Москва, ул. Казакова, д. 15  
тел. +7(499)261-92-32

Эл. почта: sevav39@mail.ru