

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Рыбкиной Алины Михайловны на тему
«ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДА ПОСТРОЕНИЯ ГЕОСТАТИСТИЧЕСКОЙ
МОДЕЛИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МАЛО-
ЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ»,
представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук
по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

В условиях формирования конкурентного рынка недвижимости, состоящего из земельных участков и других объектов недвижимости, актуальным остается вопрос об определении их кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов недвижимости, определяемая на основе применения методов массовой оценки в результате проведения государственной кадастровой оценки, зачастую на практике не соответствует рыночной стоимости, рассчитанной в результате проведения индивидуальной оценки в отношении конкретного объекта недвижимости. Данные по оспариванию результатов кадастровой оценки: более 50% удовлетворенных исков ежегодно, свидетельствуют о несовершенстве действующих методик. В связи с этим, возможно заключить, что направление научных исследований Рыбкиной А.М. выбрано верно, и тема диссертации актуальна.

Основные результаты работы Рыбкиной А.М. заключаются в следующем:

- выявлены недостатки действующей методики, обусловленные отсутствием жестких требований к составу ценообразующих факторов и объему выборки исходных данных, а также игнорированием взаимозависимостей в значениях рыночных цен земельных участков;

- установлено наличие пространственной автокорреляции в исходных данных и обоснована возможность моделирования пространственной структуры данных о сделках при определении кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов;

№403-10
от 27.11.2017

-доказана необходимость применения методов геостатистической интерполяции при проведении кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов;

-определена зависимость ошибки аппроксимации от количества значе- ний рыночных цен, которая при применении метода кригинга носит обратно пропорциональный характер, а при использовании кокригинга – прямо про- порциональный;

-на основе экспериментальных исследований установлено, что крите- рием перехода от кригинга к кокригингу является критическое значение плотности выборочной сети, которое определяется на основании расчетного значения радиуса влияния, полученного в результате моделирования про- странственной структуры данных;

-разработана методика массовой кадастровой оценки земельных участ- ков малоэтажной жилой застройки, основанная на применении методов гео- статистики, позволяющая проводить государственную кадастровую оценку в условиях различной степени развитости рынка недвижимости.

Автор утверждает, что сопоставление результатов моделирования ме- тодом регрессионного анализа и методами геостатистической интерполяции позволило доказать преимущества геостатистических методов для целей оп- ределения кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов. Однако, из автореферата неясно: ошибки ап- проксимации геостатистических моделей, приведенные на стр. 12, рассчита- ны для обучающей или для контрольной выборки? Проводилась ли оценка точности моделей по контрольным выборкам?


Отмеченные замечания не снижают научной и практической ценности работы, выполненной на высоком научном уровне.

К достоинству работы относится то, что разработанная автором мето- дика, апробированная на населенных пунктах Волгоградской области, может быть адаптирована для других Субъектов РФ.

Характеризуя работу в целом, можно сделать заключение, что диссертация Рыбкиной А.М. на тему «Обоснование метода построения геостатистической модели кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов» соответствует требованиям п. 9 «Положения о присуждении научных степеней» ВАК Минобрнауки РФ, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Доцент, кандидат технических наук
кафедры городского хозяйства,
геодезии, землеустройства и кадастров
Федерального государственного
бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет»

Поликарпов
Анатолий Михайлович

 17.11.17

190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармей-
ская ул., д. 4

Тел.: +7 (812) 575-05-27

e-mail: anatolipolikarp@mail.ru

Подпись Поликарпова А.М. заверяю

