

УТВЕРЖДАЮ

Ректор ФГБОУ ВО

«Санкт-Петербургский государственный

аграрный университет»

Е.В. Жгулев

2017 г.



Отзыв ведущей организации

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

В соответствии с действующим законодательством РФ результаты кадастровой оценки земельных участков формируют информационную основу их налогообложения, поскольку используются в качестве базы для расчета земельного налога и налога на доходы от продажи имущества. В этой связи, от объективности определения кадастровой стоимости земель зависит эффективность управления земельными ресурсами.

В настоящее время вопросы оценки недвижимости в России регламентируются большим количеством нормативно-правовых актов. Принятие в 2017 году Методических указаний о государственной кадастровой оценке наряду с принятой ранее нормативной документацией, свидетельствует о том, что процесс государственной кадастровой оценки окончательно законодательно не урегулирован. Недоработки правового и методического характера подтверждаются статистическими данными об оспаривании результатов кадастровой оценки. Так, на территории Российской Федерации наблюдается ежегодное систематическое увеличение

№ 388-11
от 14.11.2017

количества обращений граждан с заявлениями о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, при этом требования заявителей удовлетворяются в более чем 50 процентах случаев.

В связи с вышесказанным, усовершенствование методической базы государственной кадастровой оценки земель является важной научно-технической задачей, а тема диссертационного исследования Рыбкиной А.М. является актуальной в современных социально-экономических условиях.

Научная новизна работы

Научная новизна работы заключается в том, что в ней:

1. На основании выявленной пространственной корреляции значений рыночных цен автором определена пространственная структура данных о сделках с земельными участками малоэтажной жилой застройки населенных пунктов.

2. Доказана обратно пропорциональная зависимость средней относительной погрешности от количества значений рыночных цен земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов при применении метода кригинга для целей массовой кадастровой оценки.

3. Доказана прямо пропорциональная зависимость средней относительной погрешности от количества данных о сделках с земельными участками малоэтажной жилой застройки населенных пунктов при применении метода кокригинга для целей массовой кадастровой оценки.

4. Предложен критерий выбора метода геостатистической интерполяции для массовой кадастровой оценки земель малоэтажной жилой застройки населенных пунктов.

Результаты исследований достаточно полно обоснованы, имеют научную новизну и практическое значение и могут быть использованы при определении кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов. Научная новизна предлагаемых методов исследований также подтверждается грантом Правительства Санкт-Петербурга, полученным в 2015 году.

Научные результаты

Основные научные результаты, полученные диссертантом, позволили сформулировать и доказать следующие научные положения:

- выявлены недостатки действующей методики, обусловленные отсутствием жестких требований к методике отбора ценообразующих факторов и объему выборки исходных данных, а также игнорированием автокорреляции в значениях рыночных цен земельных участков;
- установлено наличие взаимозависимостей в исходных данных и обоснована возможность моделирования пространственной структуры данных о сделках с землей при проведении работ по определению кадастровой стоимости земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов;
- доказана необходимость применения методов геостатистической интерполяции при проведении оценочных работ;
- на основе экспериментальных исследований установлено, что критерием перехода от кригинга к кокригингу при проведении кадастровой оценки является критическое значение плотности выборочной сети, которое определяется на основании расчетного значения радиуса корреляции, полученного в результате моделирования пространственной структуры данных;
- разработана методика массовой кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки, основанная на применении методов геостатистики, позволяющая проводить государственную кадастровую оценку в условиях различной степени развитости рынка недвижимости.

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, подтверждается использованием подлинных статистических данных об оспаривании результатов кадастровой оценки, подлинной информации по состоянию рынка земельных участков, расположенных на территории Российской Федерации, о значении рыночных цен, факторов стоимости и результатах

ГКО земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов Волгоградской области, полученной из официальных источников. Объективность результатов кадастровой оценки земель малоэтажной жилой застройки населенных пунктов Волгоградской области, выполненной по предлагаемой методике, подтверждается их согласованностью с информацией о рыночной цене/стоимости указанных земельных участков.

Практическая ценность работы

Апробация предложенной автором методики проведена при определении кадастровой стоимости земель малоэтажной жилой застройки населенных пунктов Волгоградской области. На основе разработанного критерия перехода от кригинга к кокригингу реализована возможность получения наиболее точных результатов кадастровой оценки при применении методов геостатистической интерполяции и проведения оценочных работ на территориях с недостаточным количеством данных о сделках с земельными участками.

Таким образом, результаты исследований могут быть применены в целях совершенствования действующей методики государственной кадастровой оценки и использованы специалистами, осуществляющими работы по анализу и оценке объектов недвижимости.

Замечания по работе

В целом, работа выполнена на высоком научном уровне, тем не менее, представленная диссертация имеет и недостатки:

1. Кадастровый учет объектов недвижимости с 2007 г. требует проведения работ по межеванию, однако на с.28 указана иная информация.
2. Не представлен механизм сопоставления субъектов РФ среднего класса по площади и плотности населения.
3. Не обосновано сокращение количества ценообразующих факторов для городов областного подчинения.
4. Нет подробного описания того, как были введены и научно обоснованы дополнительные частные ценообразующие факторы.

5. Имеется противоречие - если плотность выборочной сети не достигает минимума, то нужно вводить дополнительные ценообразующие факторы, которые с одной стороны зависят напрямую от рыночной стоимости, а с другой указывается необходимость уменьшения количества данных об измерении основной переменной (с.104).

6. В работе присутствуют стилистические ошибки, не обоснованные авторские обозначения видов разрешенного использования земельных участков.

Сделанные замечания носят дискуссионный характер и не снижают научной ценности работы.

Заключение по диссертации

Диссертация Рыбкиной Алины Михайловны является завершенной научно-квалификационной работой, в которой содержится решение важной и актуальной научной задачи - повышение объективности результатов кадастровой оценки земельных участков малоэтажной жилой застройки населенных пунктов за счет обоснования и разработки методического инструментария учета наличия автокорреляции в значениях рыночных цен земельных участков.

Структура работы состоит из введения, четырех глав, заключения, списка литературы из 122 наименований, 3 приложений. Основной текст изложен на 144 страницах, содержит 36 рисунков, 33 таблицы.

Автореферат отражает основное содержание диссертации, содержит обоснованные выводы и рекомендации, отвечает требованиям ВАК Минобрнауки России. Работа апробирована на 13 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. Это свидетельствует о том, что результаты диссертационного исследования обсуждены в научной среде.

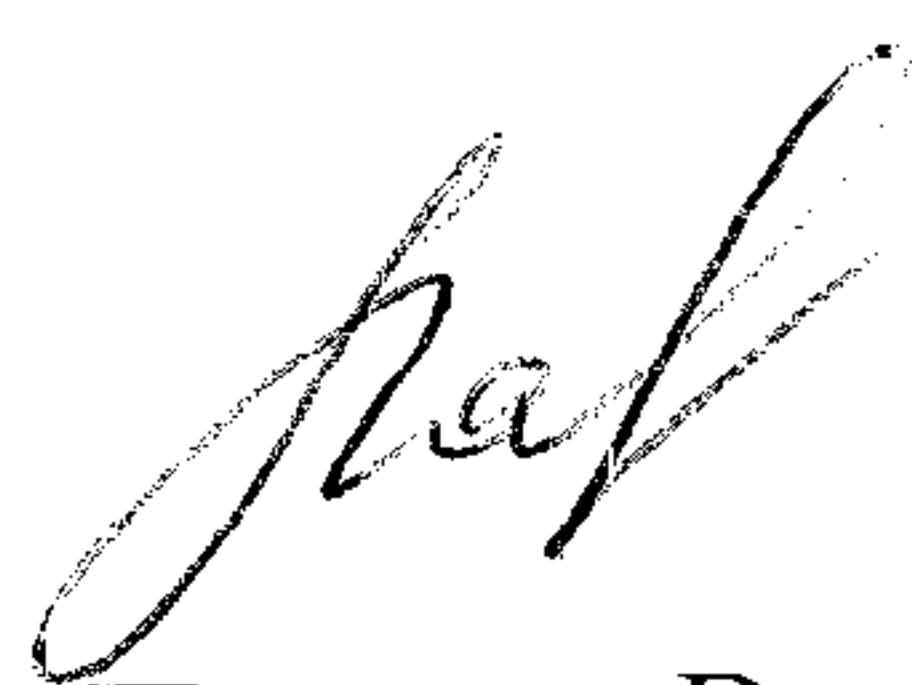
Сформулированные в диссертации выводы и предложения способствуют совершенствованию механизма кадастровой оценки земель малоэтажной жилой застройки населенных пунктов и вносят существенный вклад в разработку и применение научно-методических подходов к использованию геостатистических методов интерполяции для целей кадастровой оценки.

Диссертация соответствует 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)».

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.

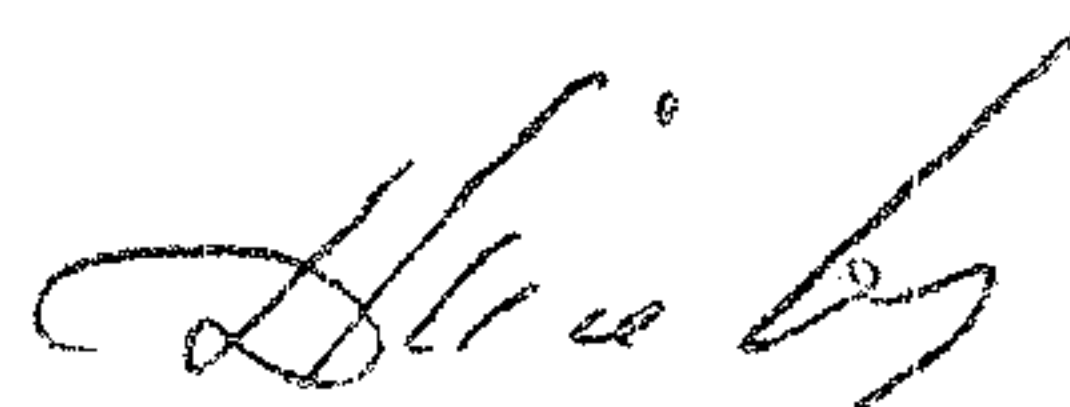
Отзыв рассмотрен и одобрен на совместном заседании кафедр «землеустройства» и «земельных отношений и кадастра» ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет» (протокол № 3 от 17 октября 2017 года).

Заведующий кафедрой землеустройства
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский
государственный аграрный
университет», к.э.н., доцент



Павлова Виктория Александровна

Заведующий кафедрой земельных отношений и кадастра
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский
государственный аграрный
университет», д.э.н., профессор



Шишов Дмитрий Анатольевич

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский
государственный аграрный университет»
196601, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин,
Петербургское шоссе, дом 2
Телефон: (812) 470-04-22
E-mail: agro@spbgau.ru

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный
университет»