



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ  
(МИИГАиК)

Гороховский пер. д. 4, Москва, 105064  
Тел.: (499) 261-31-52; Тел./факс: (499) 267-46-81  
www.migaik.ru; E-mail: rector@migaik.ru

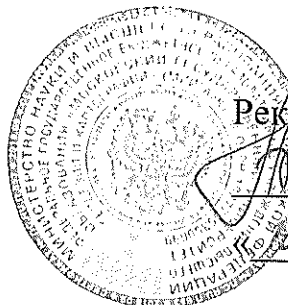
ОКПО 02068781, ОГРН 1027700350699, ИНН/КПП 7701012399/770101001

№

**УТВЕРЖДАЮ**

на №

от



Ректор МИИГАиК

*Н.Р. Камынина*  
Н.Р. Камынина

«*10*» *ноября* 2018 г.

**ОТЗЫВ**

ведущей организации федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК) на диссертационную работу **Волковой Яны** на тему: «Метод территориально-временной экстраполяции рыночных данных для кадастровой оценки в условиях малоразвитого рынка земель (на примере земель индивидуальной жилой застройки)», представленную на соискание учёной степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

**Актуальность темы диссертации.** В современных условиях кадастровая оценка стала одним из основных инструментов регулирования земельно-имущественных отношений между физическими, юридическими лицами и государством. Её результаты используются для определения различных фискальных выплат, прямо или косвенно связанных с недвижимым имуществом, включая земельные участки. В связи с этим вопрос объективности результатов кадастровой оценки стоит особенно остро.

*№ 377-10*  
*от 20.11.2018*

Основным условием получения достоверных результатов кадастровой оценки является информационное обеспечение: характеристики объектов недвижимости, методы их получения, источники в виде сведений информационных систем для получения данных по ценообразующим факторам. Только при их достаточном количестве и соответствующем качестве можно добиться требуемых точностей. В современном нормативно-методическом обеспечении государственной кадастровой оценки предлагается набор методов, которые либо требуют большого объёма исходной информации, либо позволяют определять кадастровую стоимость с более низкой точностью. Поэтому разработка современной универсальной методики, эффективной в условиях дефицита рыночной информации, позволяющей сохранять высокую точность результатов, является важной задачей.

Исходя из этого, тема диссертационного исследования, избранная соискателем, является актуальной и современной.

**Научная новизна и основные результаты.** Диссертация содержит ряд важных научных результатов:

– дополнены и развиты теоретические и методические аспекты проведения кадастровой оценки земель населённых пунктов (на примере земель для индивидуальной жилой застройки): установлены требования к точности результатов кадастровой оценки; разработаны правила создания тематических карт для кадастровой оценки;

– разработана классификация населённых пунктов, обосновывающая необходимость дифференцированного подхода к выбору метода оценки земельных участков индивидуальной жилой застройки в зависимости от уровня развитости рынков земель, оцениваемого вида разрешённого использования земельных участков;

– создана программа, позволяющая в автоматизированном режиме подбирать населённые пункты, для земель которых допустимо проводить кадастровую оценку совместно.

**Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.** Научные положения, представленные в диссертационной работе, обоснованы в ходе апробации методов на земельных участках индивидуальной жилой застройки в населённых пунктах Удмуртской Республики. Полученные результаты согласуются с текущей рыночной ситуацией на оцениваемой территории.

**Замечания и выводы по работе:**

Стр. 41-42

1. На этапе сбора и предварительного анализа статистической информации для классификации населённых пунктов по уровню развитости сектора рынка «земельные участки ИЖС» автор на основании корреляционной матрицы парных сравнений количества сделок (по годам суммарно) и плотности населения получает коэффициент корреляции менее 0,3. На основании проведенного исследования автор заключает, что плотность населения не оказывает влияния на количество сделок, и исключает информацию о плотности населения из исходной выборки для проведения дальнейшего исследования.

Автор рассматривает плотность населения, а не численность. **При этом отсутствует обоснование выбора именно такого фактора для анализа, рекомендуется его добавить.** Плотность населения и численность являются взаимосвязанными показателями, при этом численность населения оказывает существенное влияние как на количество сделок, так и на рыночные цены.

Стр. 58-59

2. При проведении классификации населённых пунктов по уровню развитости рынка земельных участков под ИЖС автор приходит к выводу, что для региональных центров развитых регионов Калуга и Ростов-на-Дону не характерны земельные участки под ИЖС.

Данный вывод сделан на основании выборки автора и его исследований. **Следовало бы подкрепить суждение либо путем сравнения данных**

**об объеме предложений по разным городам, либо перечню земельных участков по ВРИ по городам по данным Росреестра.**

3. В заключение работы автор делает вывод, что результаты кадастровой оценки не отражают текущей ситуации на рынке и сильно занижены. При этом по земельным участкам достаточное количество дел об оспаривании кадастровой стоимости, т.е. ее снижении, в пользу правообладателей.

**Скорее всего, не достоверны, следовало бы заключить в выводах.**

Стр.73

4. В работе указан диапазон масштабов тематических карт (табл.3.3), но следовало бы добавить **M 1:10 000**, как наиболее наглядный для отображения взаимоувязанной информации по ценообразующим факторам, а именно, транспортной доступности и т.п.
5. В работе на рис. 4.8, стр. 73 приведены результаты зонирования по водоснабжению и местоположению торговых центров, подпись надо было дать: «Тематическая карта-схема».

Следует отметить, что указанные замечания носят редакционный характер и не влияют на качество представленной диссертационной работы.

К **достоинствам** исследования можно отнести глубокий анализ законодательных норм и теоретической информации, обработку значительного объема информации с помощью признанных математических инструментов, полностью сформированную новую методику проведения кадастровой оценки.

#### **Заключение по диссертации.**

Работа состоит из введения, четырех глав, заключения, списка литературы, включающего 131 источник, и четырех приложений. Объем работы составляет 171 стр. Диссертация содержит 30 рисунков и 26 таблиц.

Автореферат и опубликованные по теме исследования научные публикации раскрывают основное содержание работы. Диссертация выполнена на высоком научном уровне, представляет собой законченную самостоятельно выполненную научно-квалификационную работу

на актуальную тему, содержащую обобщение исследований и новое научное решение поставленных задач формирования подхода к кадастровой оценке земель населённых пунктов, и заслуживает положительного отзыва.

Сформулированные в диссертации выводы и предложения способствуют совершенствованию механизма кадастровой оценки земель населённых пунктов и вносят значительный вклад в её методические основы.

Диссертационная работа соответствует требованиям п. 9 «Положения о присуждении ученых степеней» ВАК РФ, а её автор – Волкова Яна – заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Отзыв рассмотрен и одобрен на заседании кафедры кадастра и основ земельного права федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» при участии 11 человек (протокол № 101 от 01.11.2018).

Доцент кафедры кадастра и основ земельного права,

к.т.н., доцент

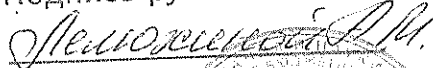


Анна Михайловна Лелюхина

Кафедра кадастра и основ земельного права федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии»;  
105064, г. Москва, Гороховский пер.,4, тел. +7(499)261-31-52;  
[rector@miigaik.ru](mailto:rector@miigaik.ru); [anmeh@yandex.ru](mailto:anmeh@yandex.ru)

25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Подпись руки



Специалист

по кадровой работе УК



заверяю

