

ОТЗЫВ

официального оппонента 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 исследования

В большинстве стран мира налогообложение земель и других объектов недвижимости является регулярной практикой. Методики исчисления налога и определения в разных странах налогооблагаемой базы имеют существенные отличия, что определяется государственным укладом и историей развития оценки.

Для России земельный налог -- достаточно молодое явление, данный институт регулярно претерпевает изменения, вносимые на федеральном уровне. Достаточно продолжительный период налог рассчитывался исходя из нормативной стоимости земельных участков. С 2006 года земельный налог определяется на основании результатов государственной кадастровой оценки – кадастровой стоимости.

Отношение к кадастровой оценке противоречивое: с одной стороны, она является эффективным способом стимулирования эффективности землепользования, а с другой – ежегодно по результатам работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и судебных дел кадастровую стоимость снижают на 25-35%. Это свидетельствует о несовершенстве методологии оценки и необходимости разработки новых методов оценки кадастровой стоимости.

Таким образом, можно утверждать, что тема диссертационного исследования Волковой Я. является актуальной, а решаемая исследовательская задача своевременна как в научном, так и в прикладном аспектах.

Научная новизна диссертационной работы

В ходе работы автором проведен обзор методик кадастровой оценки городских земель в России (глава 1. стр. 15-19) и подробный анализ существующего нормативно-правового обеспечения кадастровой оценки (глава 1. стр. 19-23).

Заслуживает внимания проведенная работа по классификации населённых пунктов по уровню развитости рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Классификация населенных пунктов разработана на основании генеральной совокупности, а не выборки (глава 2).

Предложено два варианта применения метода территориально-временной экстраполяции рыночных данных, что позволяет проводить государственную кадастровую оценку, используя аппарат множественной регрессии, в условиях малого количества сделок (глава 3).

Наиболее значимые научные результаты

К наиболее существенным результатам диссертационного исследования, на наш взгляд, можно отнести следующее:

- обоснована необходимость дифференцированного подхода к кадастровой оценке земельных участков в населённых пунктах различного типа (стр.37-62);
- дано количественное определение достаточности рыночных данных для кадастровой оценки (стр. 29-34);
- сформулированы требования к соотношению кадастровой и рыночной стоимостей (стр. 66);
- сформулированы требования к исходным данным для кадастровой оценки (стр. 70-71);

– определены требования к тематическим картам, создаваемым для кадастровой оценки (стр. 76-84);

– разработана программа для автоматизированной группировки населенных пунктов, сопоставимых по уровню рыночных цен и местоположению.

Полученные выводы и результаты обоснованны и соответствуют пунктам 2, 7, 29 паспорта специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. Автореферат и опубликованные автором научные публикации в полной мере соответствуют содержанию диссертационной работы.

Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и предложений, сформулированных в диссертации, определяется глубокой теоретической проработкой рассматриваемых вопросов, использованием большого объёма статистических данных и отчетов, совокупностью методов, подтверждается практическими результатами работы, которые соотносятся с актуальной ситуацией.

Основные положения диссертационного исследования были представлены на трёх всероссийских научных конференциях, форумах и четырех международных конференциях. Результаты в достаточной степени отражены в 7 научных публикациях, три из которых в изданиях, рекомендованных ВАК РФ.

Замечания по диссертационной работе

Отмечая актуальность, научную новизну, научную значимость, обоснованность и достоверность работы, необходимо обратить внимание на ряд спорных моментов и недостатков исследования, к которым относятся:

1. В первой главе автор проводит анализ методов массовой оценки недвижимости в зарубежных странах. Если в случае методов и подходов, применяемых в Германии, анализ проведен подробно, по другим странам описаны вскользь (стр. 25-29), хотя методики, применяемые там, могут быть полезны для совершенствования государственной кадастровой оценки в Российской Федерации.

2. В диссертации следовало бы больше внимания уделить критическому анализу действующему определению понятия « кадастровая стоимость недвижимости», в котором кадастровая стоимость ошибочно приравнивается к рыночной стоимости.

3. Автор использует понятие «аналоги», которое справедливо для индивидуальной оценки, но не для методов массовой оценки недвижимости.

4. На стр. 66 автор формулирует понятие точности результатов кадастровой оценки и соотносит это понятие с определенным соотношением кадастровой и рыночной стоимостей. На наш взгляд, сравнивать кадастровую стоимость с рыночной некорректно, т.к. это два разных вида стоимости, определяемые с использованием двух разных методологических подходов. Хотя, даже в нормативных документах, встречаются ошибочные положения о том, что кадастровая стоимость – это рыночная стоимость. Точность результатов кадастровой оценки обеспечивается качеством исходных данных, корректностью методов оценки, а также квалификацией оценщиков.

Указанные недостатки не являются определяющими при общей положительной оценке представленного диссертационного исследования.

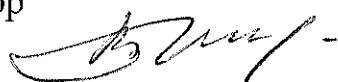
Заключение по работе

Диссертационная работа Волковой Я. представляет собой научно-квалификационную работу, в которой изложены и обоснованы разработки по совершенствованию государственной кадастровой оценки, адаптирующие существующие методы оценки кадастровой стоимости земельных участков к условиям дефицита рыночной информации об объектах оценки. Диссертация отличается систематизированным и логичным изложением информации, а также набором передовых вычислительных методов.

Диссертационная работа Волковой Яны на тему «Метод территориально-временной экстраполяции рыночных данных для кадастровой оценки в условиях малоразвитого рынка земель (на примере земель индивидуальной жилой

застройки)» соответствует п. 9 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 № 842 , а её автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент,
профессор Департамента корпоративных
финансов и корпоративного управления
Финансового университета
д.э.н., профессор



Владимир Викторович Григорьев

125993, г. Москва, Ленинградский просп., 49

тел.: +7(495) 6284849

e-mail: vv_grigoriev@mail.ru

Федеральное государственное образовательное
бюджетное учреждение высшего
образования «Финансовый университет при
Правительстве Российской Федерации»

Подпись Григорьева В.В.

ЗАВЕРЯЮ

Ученый секретарь Ученого совета
Финансового университета

В.Б. Зяблицева

12 ноября 201 8 г.

