

ОТЗЫВ

официального оппонента Осенней Анны Витальевны 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

Политические трансформации в России конца XX века коренным образом поменяли экономический уклад страны и, как следствие – характер земельных отношений. Россия располагает грандиозными земельными ресурсами, для стабильного функционирования которых правительством были законодательно установлены налоговые сборы, которые выполняют фискальную и стимулирующую функции, а также обеспечивают рациональное землепользование. В отношении земельных участков такие налоговые сборы определяются на основании кадастровой стоимости.

Кадастровая оценка для современной России явление достаточно новое: ее история началась в 1996 году с письма Роскомзема «Временные методические рекомендации по кадастровой оценке стоимости земельных участков» №1-16/1240. Систематизированный подход сформировался к 2002 году, однако и по сей день методология претерпевает изменения. Основным стимулом таких изменений являются низкое качество результатов кадастровой оценки. Так, например, за первые шесть месяцев 2018 года в досудебном порядке кадастровая стоимость была снижена на 20,8%.

Среди основных проблем института кадастровой оценки можно выделить основную – исходные данные, в особенности, данные о рыночной стоимости объектов-аналогов, которые требуются в достаточном количестве с целью их обобщения и последующей обработки в соответствии с действующей методикой кадастровой оценки объектов недвижимости. В ряде населенных пунктов Российской Федерации рынок недвижимости является слабо развитым даже в таких традиционно активных сегментах как земельные участки для индивидуального жилищного строительства. В этих условиях необходимо разрабатывать и применять новые методы оценки в рамках существующей методики, чему и было посвящено диссертационное исследование Волковой Я.

Таким образом, можно утверждать, что тема диссертационного исследования является актуальной, и решает проблемы государственного значения.

Научная новизна и результаты работы

Диссертационная работа Волковой Я. направлена на разработку метода территориально-временной экстраполяции рыночных данных для кадастровой оценки земель в условиях малоразвитого рынка на примере земель индивидуальной жилой застройки.

Научная новизна работы заключается в следующем:

- обоснована необходимость дифференцированного подхода к методам кадастровой оценки земель в условиях разного уровня развитости сектора рынка «земли ИЖС» на основе классификации населенных пунктов Российской Федерации;
- обосновано включение фактора времени в модель оценки земель населенных пунктов с малоразвитым рынком, что позволяет использовать в процессе оценки цены сделок за продолжительный период времени;
- сформулированы критерии группировки населенных пунктов субъектов по местоположению и уровню цен земельных участков МЖС, что позволяет оценивать земельные участки в условиях острого дефицита информации.

Автором предложен для практического использования метод временной экстраполяции рыночных данных для кадастровой оценки, с этой целью разработана и апробирована модель множественной регрессии с включением фактора времени, что позволит оценщикам существенно расширить временные рамки сбора информации.

Автором также произведена группировка населенных пунктов Республики Удмуртия по местоположению и уровню цен на земельные участки под ИЖС.

Результаты исследования могут быть полезны для проведения работ по государственной кадастровой оценке. Внедрение их в практику позволит упростить разработку опорных схем в системе территориального планирования, а также могут быть использованы при прогнозировании инвестиций в населённые пункты.

Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций

Обоснованность выдвигаемых в диссертационной работе положений, выводов и рекомендаций подтверждена согласованностью результатов применения разработанного автором метода территориально-временной экстраполяции рыночных данных для кадастровой оценки земель ряда населенных пунктов республики Удмуртия. Практическое применение разработанной автором модели кадастровой

оценки показало хорошее качество модели, а также высокую сходимость результатов расчета кадастровой стоимости с рыночной стоимостью рассматриваемых земельных участков.

В соответствии с выдвинутой автором научной концепцией были поставлены и решены цели и задачи исследования, что отражается в логическом построении структуры работы. Автором проведен всесторонний анализ нормативно-правового и методического обеспечения кадастровой оценки в России и за рубежом на основании 131 литературного источника, в том числе 25 – на английском языке.

Автором был проведен тщательный анализ всех методик кадастровой оценки недвижимости, разработанных в постсоветский период, для диссертационного исследования были использованы методы, позволяющие автоматизировать некоторые этапы при проведении кадастровой оценки, а также статистические и аналитические данные, полученные из официальных источников.

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций

Достоверность результатов была подтверждена достаточным количеством экспериментальных данных. Исследования проводились с применением таких программных продуктов как ГИС Quantum GIS, RStudio, Statistica и Microsoft Excel, использовались методы корреляционного и регрессионного анализа. Автором был также самостоятельно разработан программный алгоритм на языке VisualBasic с целью автоматизации предлагаемого метода территориально-временной экстраполяции данных.

В диссертационной работе представлена хорошая сходимость результатов теоретических и экспериментальных исследований.

Основные результаты опубликованы в 7 научных публикациях, три из которых – в журналах, входящий в перечень, рекомендованный ВАК. Результаты исследования также апробировались на научных конференциях, соответствующих тематике исследований, в том числе международных, выступление на одной из конференций было удостоено диплома за лучший доклад.

Характеристика диссертационной работы и степень соответствия критериям, установленным «Положением о присуждении ученых степеней»

Диссертация Волковой Я. представлена на 141 странице машинописного текста, содержит 30 рисунков, 26 таблиц, 5 приложений, а также список литературы из 131 наименования, в том числе 25 – на английском.

Диссертационная работа Волковой Я. представляет собой целостную законченную научно-квалификационную работу, посвящённую решению наиболее актуальной задачи государственной кадастровой оценки – разработке метода, эффективного в условиях недостаточного количества исходной рыночной информации.

Теоретическая значимость заключается в научном обосновании и разработке метода территориально-временной экстраполяции рыночных данных для кадастровой оценки земель в условиях малоразвитого рынка на примере земель индивидуальной жилой застройки.

Практическая значимость состоит в возможности использования предлагаемого метода в системе государственной кадастровой оценки земель для ИЖС, разработанные автором тематические карты возможно использовать в практической работе органов исполнительной власти субъектов РФ, занимающихся вопросами территориального планирования, а также для регулирования земельного рынка и оценки эффективности инвестиций в рынок земель населенных пунктов.

Основные результаты опубликованы в 7 научных публикациях, три из которых – в журналах, входящий в перечень, рекомендованный ВАК. Результаты исследования также докладывались на всероссийских и международных конференциях, соответствующих тематике исследований.

Диссертация отличается систематизированным и логичным изложением информации, а также набором передовых вычислительных методов. Полученные выводы и результаты обоснованы и соответствуют следующим пунктам паспорта специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель:

2. Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ (по всем категориям земель).

7. Информационное обеспечение Государственного земельного кадастра.

29. Разработка земельно-информационной системы (ЗИС) как основной части геоинформационной системы (ГИС) на основе современных информационных и геоинформационных технологий.

Автореферат и опубликованные автором научные публикации в полной мере соответствуют содержанию работы.

Считаю работу Волковой Я. выполненной с достаточной степенью завершенности для предполагаемой научной квалификации соискателя.

Дискуссионные моменты, пожелания и замечания по работе

Выводы о неудовлетворительных результатах кадастровой оценки в РФ, сделанные в 1 главе, не достаточно аргументированы. Желательно было бы провести анализ по различным субъектам РФ, построить обобщающие диаграммы, иллюстрирующие процентное или абсолютное отклонение укрупненных показателей кадастровой и рыночной стоимостей.

1. Представляет также интерес анализ результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов не только 2016-17 гг., но и 2011 г., что позволило бы сравнить результаты и косвенно оценить эффективность подходов к кадастровой оценке, заложенные методиками 2007 и 2017 гг.
2. Автор по тексту диссертации иногда переходит от законодательно закрепленного термина «индивидуальное жилищное строительство» к термину «индивидуальное жилое строительство», что является не вполне корректной формулировкой.
3. При анализе уровня развитости рынков земель населенных пунктов РФ в сегменте «земли для индивидуального жилищного строительства» автор опирается на статистические данные Росреестра за 2011-2015 гг. (АИС «Мониторинг рынка недвижимости»), в соответствии с которыми по ряду населенных пунктов активность рассматриваемого сегмента рынка чрезвычайно низкая, что не соответствует реальному состоянию рынка недвижимости. Так, например, в таких инвестиционно привлекательных и активно развивающихся населенных пунктах Адыгеи и Краснодарского края как пос. Яблоновский, пос.Афипский, г.Ейск и другие зарегистрировано от 1 до 10 сделок за пятилетний период, что на несколько порядков ниже, чем реальное количество сделок. На проведенный автором анализ опирается кластеризация населенных пунктов (таблица 2.11), при этом ряд населенных пунктов неизбежно попадает не в свой кластер. Автору следовало бы проверять информацию на достоверность и непротиворечивость, выбирая альтернативные источники данных, например, оценочных и консалтинговых кампаний, действующих в соответствующих регионах. В целом данное замечание не оказывает существенного влияния на выводы автора по диссертации.

Заключение по работе

Несмотря на вышеуказанные замечания, рассматриваемая диссертация представляет законченную научно-квалификационную работу, в которой изложены научно-обоснованные технические и технологические решения и разработки, имеющие существенное значение для развития страны.

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 требованиям «Положения о присуждении ученых степеней» п.9 ВАК Минобрнауки РФ, утвержденного постановлением Правительства РФ №842 от 24.09.2013 г., а её автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент,
кандидат технических наук, доцент,
заведующая кафедрой кадастра и геоинженерии,
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования
«Кубанский государственный технологический
университет»

Осенняя
Анна Витальевна

Почтовый адрес:
350072, г. Краснодар, ул. Московская, 2
тел.: +7(861)274-19-35
Эл. почта: avosen2910@yandex.ru



Осенняя А.В.
Начальник центра
кадастрового управления и контроля
Е.И. Каширина
09 11 2018