

ОТЗЫВ

на автореферат диссертационной работы Волковой Яны на тему: «Метод территориально-временной экстраполяции рыночных данных для кадастровой оценки в условиях малоразвитого рынка земель (на примере земель индивидуальной жилой застройки)», представленной на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Обработка больших массивов информации имеет массу как преимуществ, так и недостатков: преимущества связаны с возможностями объёмов решения задач, установления критериев задач, возможности прогнозирования и визуализации. Недостатки связаны с массивом ошибок, которые неизбежны при работе с большими данными. В настоящей работе наблюдается использование таких технологий в аспектах кадастровой оценки.

Безусловно, эта тематика актуальна: в объеме, заданном целью диссертации - разработке метода территориально-временной экстраполяции рыночных данных для повышения эффективности процесса кадастровой оценки земельных участков и объективности её результатов в условиях малоразвитого рынка земель, эта тема представляет интерес как имущественный (с точки зрения частных интересов) так и фискальный (с точки зрения публичных интересов).

В диссертации представляется верным и значительным положение о том, что в регулярной практике модель регрессии включают информацию о ценах предложений вместо цен сделок купли-продажи, что приводит к искаженному представлению о рынке на оцениваемой территории. В подтверждение приводимой диссертантом статистики следует упомянуть следующий факт: на 2017 г. земли для индивидуально жилой застройки при определении рыночной стоимости (для выкупа в порядке, предусмотренном

*№ 314-10
от 09.11.2018*

ст. 39.28 Земельного кодекса РФ) в городе Новосибирске составляло 500 рублей за 1 кв.м., а в Новосибирском районе – 1 000 за 1 кв.м. Однако на практике земельные участки в границах г. Новосибирска всегда стоили дороже (в границах города), а в Новосибирском районе традиционно фигурирует завышенная цена предложения и наличия пункта «торг».

К рекомендациям, вопросам, ответы на которые автору следует озвучить при защите диссертации относятся следующие тезисы:

1. Не указан источник, из которого получены сведения о том, что «земли жилой застройки занимают около 40% всех земель населённых пунктов».

2. Представляется, что в контексте идеи, предлагаемой автором, еще одним важным фактором, характеризующим цену сделки, который необходимо учитывать, помимо фактора времени, при экстраполяции, является процент за услуги лиц, способствующих продаже имущества, т.к. этот фактор имеет большее или меньшее значение от региона к региону, но способен повлиять на рыночную (и, как следствие, кадастровую) стоимость объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что данные замечания не снижают значимости проведенных исследований и не влияют на качество диссертационной работы.

Диссертационная работа на тему: «Метод территориально-временной экстраполяции рыночных данных для кадастровой оценки в условиях малоразвитого рынка земель (на примере земель индивидуальной жилой застройки)» Волковой Яны является научно-квалификационной работой. Работа выполнена на актуальную тему, в ней изложены уникальные и научно обоснованные результаты исследования диссертанта. Положения диссертации соответствуют критериям п. 9 «Положение о присуждении ученых степеней» ВАК Минобрнауки РФ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 № 842.

Соискатель Волкова Яна заслуживает присуждения ей ученой степени

кандидата технических наук по направлению 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Кандидат технических наук,
старший преподаватель
кафедры правовых и
социальных наук

Пархоменко Дарья Васильевна

Старший преподаватель кафедры правовых и социальных наук
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и
технологий»;

630108, Сибирский Федеральный Округ, Новосибирская область, г.
Новосибирск, ул. Плеханова, 10;

+7 (383) 343-39-37; +7 (383) 344-29-76 ; kaf.gumanitar@ssga.ru.

Кандидатская диссертация защищена по специальности

25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

