

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

доктора технических наук, профессора Москвина Виктора Николаевича на диссертацию Зими́на Виктора Павловича «Кадастровая оценка земель моногородов с учетом показателей деятельности градообразующих предприятий (на примере Мурманской области)», представленной на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель».

Диссертационная работа Зими́на В. П. посвящена совершенствованию земельно-оценочных работ в РФ.

Актуальность темы диссертации. На протяжении последних лет одной из самых актуальных проблем в области земельных отношений и, в частности, земельно-оценочных работ в Российской Федерации является оценка кадастровой стоимости земельных участков. Зачастую, кадастровая стоимость представляется землепользователям явно завышенной и не соответствующей ее рыночной стоимости, следствием чего является обращение гражданских и юридических лиц в соответствующие комиссии и суд с целью изменения кадастровой стоимости. По нашему мнению, именно массовость государственной кадастровой оценки без учета индивидуального подхода к каждой категории земель породила на сегодня большое количество ошибок при ее определении, так как в некоторых случаях расчетные модели не могут учесть индивидуальные особенности каждого конкретного объекта. Особое место занимают земли моногородов и их уникальность, обусловленная наличием в них градообразующих предприятий, оказывающих существенное влияние на земельно-оценочные работы. Это обусловлено отсутствием в директивных методических указаниях, по кадастровой оценке, требований к учету специфики оцениваемых земель, что приводит к росту количества обращений, направленных на оспаривание результатов кадастровой оценки.

Поэтому, несмотря на существующие наработки в рассматриваемой области, совершенствование методики кадастровой оценки земель

моногородов в зависимости от хозяйственной деятельности градообразующих предприятий. является актуальным.

Объем и структура работы. Диссертация Зимина В.П. состоит из введения, четырех глав, заключения и библиографического списка. Содержит 153 страницы машинописного текста, 21 рисунок, 18 таблиц, список литературы из 124 наименований и 4 приложения.

Во введении автором обоснована актуальность рассматриваемой темы, определены объект и предмет исследования, поставлены цель и задачи, сформулированы научные положения, выносимые на защиту, научная новизна и практическая значимость полученных результатов.

В первой главе рассмотрены нормативно-правовые документы, регламентирующие проведение работ, по кадастровой оценке, земель населенных пунктов, осуществлен сравнительный анализ методик проведения земельно-оценочных работ. Приведена статистика по количеству судебных исков направленных на оспаривание результатов кадастровой оценки и проанализированы существующие отчеты, по кадастровой оценке, земель населенных пунктов.

Вторая глава диссертации Зимина В. П. посвящена изучению монопрофильных городов РФ, в том числе и Мурманской области. Проведен анализ деятельности градообразующих предприятий изучаемых моногородов, и дана краткая характеристика земель Мурманской области. Доказано значительное влияние градообразующих предприятий на формирование жизнедеятельности моногородов

В третьей главе исследована связь рынка недвижимости моногородов с наличием и результатами деятельности градообразующих предприятий. При этом проведен анализ влияния общепринятых ценообразующих факторов на рынок недвижимости всех населенных пунктов Мурманской области, изучена динамика цен на объекты недвижимости Мурманской области в период кризиса 2008-2010 годов, обоснован состав показателей деятельности

градообразующих предприятий, влияющих на стоимость земель моногородов, установлена степень данного влияния.

В четвертой главе изучено влияние деятельности градообразующих предприятий на процесс и результаты определения кадастровой стоимости земель моногородов. При этом проанализировано влияние показателей деятельности градообразующих предприятий на модель оценки стоимости земель моногородов посредством сравнения оценочных моделей, построенных с учетом и без учета показателей деятельности монопрофильной отрасли. Проведен сравнительный анализ стоимостей земельных участков моногородов, полученных по результатам кадастровой оценки 2016 года и стоимостей, полученных по предложенной оценочной модели, построенной с учетом показателей деятельности градообразующих предприятий.

Научная новизна диссертации Зимина В.П. заключается в:

- **доказательстве целесообразности кадастровой оценки земель моногородов в рамках одной группы оцениваемых объектов с обоснованием недостатков существующей методики кадастровой оценки земель населенных пунктов, оказывающих негативное влияние на результаты оценочных работ;**

- **обосновании необходимости учета показателей деятельности градообразующих предприятий при кадастровой оценке земель моногородов на основе анализа рынка недвижимости моногородов, в частности моногородов Мурманской области, и результатов деятельности градообразующих предприятий;**

- **разработке модели чувствительности рынка недвижимости моногородов Мурманской области в зависимости от изменения состояния градообразующих предприятий;**

- **разработке модели для нахождения кадастровой стоимости земель моногородов Мурманской области, учитывающей показатели деятельности градообразующих предприятий и составляющие рынка недвижимости**

региона.

Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в диссертационной работе, подтверждается:

- статистическими данными о показателях деятельности градообразующих предприятий Мурманской области, полученных из официальных документов, а именно из Комплексных инвестиционных планов развития моногородов;

- численными значениями кадастровой и рыночной стоимости земель моногородов Мурманской области, взятых из материалов Управления Росреестра, цифровых карт и адресных планов, официальных сайтов моногородов, рыночных данных об объектах недвижимости из официальных сайтов риэлтерских агентств исследуемых городов. Личный

- аналитическим обоснованием теоретических положений диссертации по оценке кадастровой стоимости земель населенных пунктов на основе использования результатов деятельности в них градообразующих предприятий, строгой доказательностью полученных выводов, которые подтверждены расчетами;

Обоснованность выводов подтверждается обсуждением результатов исследования на научных конференциях, а также публикациями в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ и в издании, индексируемом в БД Scopus.

Оценивая в целом положительно результаты диссертационного исследования, проведенного Зиминой В.П., а также его теоретическую и практическую значимость, нельзя не высказать еще ряд замечаний и пожеланий диссертанту:

1. В диссертации отсутствуют ссылки на работы зарубежных авторов по кадастровой деятельности и земельно-оценочным работам.

2. Отсутствуют согласие соавторов на использование данных совместных работ в диссертации.

3. В предложенной модели «чувствительности рынка недвижимости моногородов Мурманской области» не указаны элементы этого рынка. Кроме того, на стр. 8 диссертации, где речь идет о построении модели оценки кадастровой стоимости земель моногородов не указаны показатели деятельности предприятий, которые используются в этой модели.

4. При рассмотрении влияния деятельности градообразующих предприятий на рынок недвижимости моногородов, глав 3, рис. 3.1 – 3.9, получены аналитические выражения с коэффициентом корреляции 0,43. Во-первых, не указан уровень значимости этого коэффициента, а, во-вторых, не указан доверительный интервал.

5. Диссертация представляется к защите в 2020 году, а написано - в 2018.

6. Вывод 1 заключения слишком расплывчат в отношении «Государственной кадастровой оценки», т.е. не конкретизирован по цели диссертации.

7. В выводе 6 заключения не указано какие показатели деятельности градообразующих предприятий использовал автор в оценочных моделях.

8. В выводах по 1 главе предлагается изучить влияние специфики объектов оценки на их кадастровую стоимость, на примере моногородов Мурманской области. Однако это касается специфики жизнедеятельности большинства моногородов РФ.

9. Имеются ошибки: стр. 4, 5, 37, 43 и др.

Указанные замечания не снижают общего положительного впечатления от проведенного исследования.

Диссертация Зимина В.П. представляет собой актуальную, самостоятельную, законченную научно-квалификационную работу, в которой на базе аналитических моделей и практических исследований достигнута

цель – повышена объективность результатов земельно-оценочных работ в моно профильных городах России на основе учета показателей деятельности градообразующих предприятий.

Результаты диссертационной работы достаточно полно представлены в публикациях. Основное содержание работы отражено в 8 публикациях, 4 из которых опубликованы в журналах из перечня изданий, рекомендованных ВАК, 1 - в издании, индексируемом международной базой данных SCOPUS.

Автореферат отражает основное содержание диссертации и соответствует основным ее положениям.

Считаю, что диссертационная работа Зимина Виктора Павловича «Кадастровая оценка земель моногородов с учетом показателей деятельности градообразующих предприятий (на примере Мурманской области)», представленная на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель», соответствует требованиям пунктов 2.1-2.6 «Положения о присуждении ученых степеней» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет», утвержденного приказом ректора Горный университет от 26.06.2019 №839 адм., а её автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель».

Профессор-консультант кафедры кадастра

и территориального планирования ФГБОУ ВО

Сибирского государственного университета

геосистем и технологий, д.т.н., профессор

Подпись профессора В.Н. Москвина заверяю

Учёный секретарь Ученого совета

E-mail: mosk46@mail.ru
т. 47-923-706-7602



[Handwritten signature]

В.Н. Москвин

[Handwritten signature]

Л.К.Радченко