

Министерство сельского хозяйства
Российской Федерации
Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
Саратовский государственный
аграрный университет
имени Н.И. Вавилова
(ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ)
Театральная пл., 1, г. Саратов, 410012
факс: (8452) 23-47-81, тел.: 23-32-92
e-mail: rector@sgau.ru

от 5032020 № 12/1889
на № _____

ФГБОУ ВО "Санкт-Петербургский
горный университет"

Диссертационный совет ГУ 212.224.08

199106, г. Санкт-Петербург,
21 линия, д 2, ауд. 1171а

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Зимина Виктора Павловича на тему: «Кадастровая оценка земель моногородов с учетом показателей деятельности градообразующих предприятий (на примере Мурманской области)», представленной к защите на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

В современном методическом обеспечении работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов отсутствуют требования, регламентирующие учет специфики оцениваемых объектов, что является актуальной проблемой для моногородов и приводит к большому числу ошибок в полученных стоимостях. Моногорода занимают особое место среди населенных пунктов России. Их специфика определяется наличием градообразующих предприятий, оказывающих влияние на условия жизнедеятельности населения. Тема исследования актуальная, что подтверждается особым вниманием со стороны правительства РФ (Постановление Правительства № 614 от 22.06.15), а решение существующих проблем требует комплексного исследования и научного обоснования.

Соискатель представил теоретическое обоснование и обусловил необходимость повышения объективности результатов земельно-оценочных работ в монопрофильных городах путем выявления и учета при осуществлении массовой оценки факторов хозяйственной деятельности градообразующих предприятий, а также разработал модели зависимости

стоимости городских земель от таких факторов для целей прогнозирования кадастровой стоимости земель моногородов.

Достоинство результатов исследований состоит в том, что реализация сформулированных в работе предложений и рекомендаций позволит повысить качество модели чувствительности рынка недвижимости моногородов к смене состояния на градообразующем предприятии.

В качестве замечаний хотелось бы отметить следующее:

1. По мнению автора (стр. 12 автореферата) значительная часть чистой прибыли градообразующих предприятий перечисляется на развитие инфраструктуры моногорода. С данным утверждением сложно согласиться: при всем многообразии в подходах к распределению прибыли для различных организаций характерны определенные направления ее использования. В практике финансового анализа прибыль может направляться на: развитие производства, социальное развитие, образование финансового резерва, природоохранные мероприятия, материальное поощрение работников, финансовые вложения, приобретение акций, благотворительные цели, выплату дивидендов, распределяться между учредителями и другие цели. Для большинства градообразующих предприятий, существующих именно в форме акционерных обществ, большая часть прибыли направляется на выплату дивидендов, что собственно и подтверждает коэффициент корреляции $R=0,43$ (слабая связь). Таким образом, поскольку данное утверждение автора не подкреплено фактическими сравнительными или статистическими данными, указанная трактовка возможно ошибочна и требует уточнения;

2) По мнению автора (стр. 13 автореферата) к показателям, отражающим экологическую обстановку в моногороде, отнесены такие характеристики как индекс загрязнения атмосферы и суммарный показатель загрязнения почвы. Вместе с тем, в природоохранной деятельности на территории РФ в целях комплексной оценки экологического состояния применяется Методика «Критерии оценки экологической обстановки



территорий для выявления зон чрезвычайной экологической ситуации и зон экологического бедствия» (утв. Минприроды РФ 30.11.1992 г.). Раздел I Методики устанавливает критерии загрязнения окружающей среды: помимо загрязнения атмосферного воздуха и загрязнения почв, к существенным критериям экологического состояния относят в равной степени также загрязнение источников водоснабжения и ионизирующее излучение в пределах территории. Из текста автореферата неясно, почему автором выбраны только отдельные экологические характеристики, не позволяющие в полной мере оценить экологическое состояние территории;

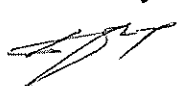
3) В п. 3 заключения автореферата (стр. 18) автором сделан вывод об установлении высокой степени зависимости стоимости земель моногородов Мурманской области от показателей деятельности градообразующих предприятий: коэффициенты корреляции приведённых показателей с ценами земель моногородов Мурманской области лежат в диапазоне от 0,4 до 0,7. Вместе с тем, хотелось бы отметить, что при оценке силы связи коэффициентов корреляции в практике корреляционного анализа применяется шкала Чеддока. При величине коэффициентов корреляции в пределах от 0,3 до 0,5 связь характеризуется как умеренная, от 0,5 до 0,7 как заметная, и лишь свыше 0,7 оценивается как высокая и весьма высокая. Таким образом, автору следует привести в соответствие положение пункта вывода с учетом применяемой оценочной шкалы.

Замечания не снижают общей высокой оценки выполненной диссертационной работы соискателя.

Автореферат, равно как и диссертация «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 Горного университета от 26.06.2019
№839адм, а ее автор - Зимин Виктор Павлович - заслуживает присуждения
ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 –
Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Заведующий кафедрой «Землеустройство и кадастры»
федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования
«Саратовский государственный аграрный
университет имени Н.И. Вавилова»,
кандидат сельскохозяйственных наук,
доцент



Тарбаев Владимир Александрович

Доцент кафедры «Землеустройство и кадастры»
федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет
имени Н.И. Вавилова», кандидат
технических наук, доцент



Ткачев Александр Анатольевич

Подписи доц. Тарбаева В.А. и
доц. Ткачева А.А. удостоверяю:
Ученый секретарь Ученого совета
ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ
кандидат сельскохозяйственных наук,
доцент



Муравлев Анатолий Павлович

5.03.2020