

ОТЗЫВ

официального оппонента, кандидата географических наук, доцента Засядь-Волка Владимира Валентиновича на диссертацию Зимина Виктора Павловича на тему: «Кадастровая оценка земель моногородов с учетом показателей деятельности градообразующих предприятий (на примере Мурманской области)», представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Актуальность

Диссертационная работа посвящена решению проблемы адекватной кадастровой оценки земель большого количества городов со сложной социально-экономической ситуацией, и вместе с тем играющих значительную роль в хозяйственном комплексе России и соответствующих регионов. Очевидно, что состояние земельного рынка в городах зависит от уровня жизни населения. Моногорода в наибольшей степени чутко реагируют на изменение экономических параметров в государстве, а значит, на конкретной территории. Следовательно, состояние земельных отношений также в первую очередь откликается на изменение экономической конъюнктуры. Это влияние в настоящее время не учитывается при оценке. Если учесть, что моногородов много в России много, становится очевидной необходимость пересмотра методических подходов к кадастровой оценке земель с учетом особенностей моногородов. Земельные отношения определяют условия эффективного использования территории любого региона и одновременно являются одним из важнейших инструментов реализации социально-экономических задач на конкретной территории, тем

№ 66-9
от 10.04.2016

более таких специфических, как моногорода. Однако сегодня мы не в полной мере учитываем реальную ситуацию в земельной сфере моногородов, а значит не учитываем реальных возможностей для определения в их пределах адекватных налогов, арендной платы и выкупной цены земли. Этим определяется безусловная актуальность представленной диссертационной работы.

Обоснованность научных положений и выводов диссертационной работы

Обоснованность научных положений, выводов и результатов диссертационной работы обусловлена следующим:

- в работе поставлены и сформулированы обоснованные цели и задачи исследования и применены корректные методы их решения;
- в своих научных положениях автор опирается на тщательный профессиональный анализ существующих методических подходов к кадастровой оценке земли;
- в работе обоснованно использованы корректные математические методы: математического моделирования, регрессионного, корреляционного анализа с корректировкой показателей на мультиколлинеарность и построением трех видов регрессионных моделей, которые сравнивались по коэффициенту детерминации и средней ошибке аппроксимации.

Достоверность выводов и рекомендаций диссертационной работы

Достоверность выводов и рекомендаций представленного исследования подтверждается использованием и обработкой с помощью современного математического аппарата большого массива актуальной статистической информации по анализу рынка земли и в целом недвижимости в Мурманской области. Основные положения диссертации прошли апробацию и достаточно широко представлены в научных изданиях (8 публикаций), в том числе изданиях, входящих в перечень ВАК Минобрнауки (4 публикации), в изданиях, индексирующихся в международной базе данных SCOPUS (1 публикация). Результаты исследования обсуждались и получили одобрение на трех Международных и Всероссийской научно-практических конференциях.

Научная новизна работы

Диссертантом в процессе научных исследований получен ряд результатов, обладающих несомненной научной новизной.

1. Доказано влияние изменения состояния градообразующих предприятий на рынок земли и недвижимости а пределах муниципального образования
2. Определены показатели деятельности градообразующих предприятий, влияющих на кадастровую стоимость земли муниципального

образования, что дало возможность выделить земли моногородов в отдельную оценочную группу.

3. Разработана модель, позволяющая определять кадастровую стоимость земель муниципального образования с учетом показателей деятельности градообразующих предприятий.

Практическая значимость работы

1. Доказана целесообразность применения экспоненциальной модели при расчете кадастровой стоимости земли моногородов, что существенно улучшает качество ее оценки и определения соответствующих рентных показателей (налог, арендная плата, выкупная цена).
2. Произведен расчет кадастровой стоимости земли моногородов по виду использования «садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» с использованием разработанной модели по г. Мончегорску и пгт Ревда
3. Результаты диссертационного исследования могут быть использованы при корректировке и внесении изменений в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 12.05. 2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» в части содержания и алгоритма расчетов оценки земель моногородов.

Замечания по диссертации

1. С формулировкой объекта и предмета исследования трудно согласиться (с. 6). Объект – моногорода, предмет – кадастровая стоимость земли.
2. Цель работы – не «повышение объективности», а «формулировка предложений по повышению объективности» (с. 6).
3. С.7 Наверно, и еще одна задача: «разработка модели оценки»
4. В последнем пункте научной новизны на с. 8: модель не кадастровой стоимости, а ее расчета
5. Хотелось бы более строгого отношения автора к терминологии. На с. 61 в конце раздела сказано: «влияние ценообразующих факторов на рынок недвижимости»; и сразу в названии следующего раздела: «влияние ценообразующих факторов на стоимость земли»
6. Выводы к главе 3 содержат рекомендации, связанные с прогнозированием деятельности градообразующих предприятий на основе использования экспоненциальной модели. Следует отметить, что с помощью этой модели можно также регулировать политику, связанную с рентными платежами.
7. Список литературы составлен не по ГОСТу

Общая оценка и заключение по диссертации

Представленная диссертация является завершенным авторским научным исследованием с обоснованием решения актуальной проблемы в

области кадастровой оценки земель, соответствующей научной специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель».

Научные положения диссертации, выносимые на защиту, раскрыты и доказаны. Сформулированные выводы и рекомендации отражают результаты исследования и их научную новизну

Диссертация имеет логичную структуру, выводы исследования обоснованы и достоверны, имеют научную новизну и практическую значимость, что свидетельствует о несомненном значительном личном вкладе автора.

В диссертации доказана необходимость, возможность и способы учета влияния деятельности градообразующих предприятий на стоимость земли в моногородах, определены параметры соответствующей модели влияния.

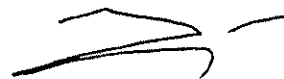
Содержание автореферата соответствуют основным положениям и выводам диссертации

Основные научные результаты, полученные автором диссертации, достаточно полно отражены в 8 публикациях, в том числе в 4 публикациях в рецензируемых изданиях, рекомендованных Министерством науки и высшего образования Российской Федерации и в 1 – в изданиях, индексируемых в международной базе данных SCOPUS.

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 25.0026 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент,
доцент кафедры
землеустройства и кадастров,
кандидат географических наук,
доцент
Тел.: 3252624
e-mail: v.zasyad-volk@spbu.ru



Засядь-Волк В.В.

06.04.2020

Официальный адрес организации – 199034, Санкт-Петербург, Университетская набережная д. 7-9, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет»

