

## ОТЗЫВ

на автореферат диссертации **Зими́на Виктора Павловича** на тему:  
**«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

В представленном автореферате диссертации на соискание ученой степени кандидата технических наук достаточно конкретно и обстоятельно обоснована *актуальность* темы исследования. Показана высокая степень изученности исследований по теме диссертации, как результат анализа научных публикаций по изучаемой проблеме.

Исследования Зими́на В.П. проведены на примере моногородов, которые выделяются среди прочих населенных пунктов наличием градообразующей отрасли. По мнению диссертанта, градообразующее предприятие оказывает непосредственное влияние как на макроэкономику населенного пункта в целом, так и на рынок недвижимости в частности. В доказательство этого, Зими́ным В.П. проведен ряд исследований, посвященных изучению зависимости рынка недвижимости моногородов от деятельности градообразующей отрасли. Исходя из проведенных исследований, автором определены цель и задачи исследований, в основе которых лежит идея повышения объективности земельно-оценочных работ путем учета уникальных особенностей моногородов при их кадастровой оценке. Актуальности данного исследования не вызывает сомнения учитывая определенную разницу между кадастровыми и рыночными стоимостями объектов недвижимости.

В процессе работы диссертантом получены следующие результаты:

1. доказана целесообразность оценки земель моногородов в рамках одной оценочной группы;
2. определен состав показателей деятельности градообразующих предприятий, влияющих на рынок недвижимости моногородов;
3. обоснована необходимость учета данных показателей в процессе проведения кадастровой оценке земель моногородов;
4. предложена модель чувствительности, определяющая отклик рынка недвижимости монопрофильных городов, вызванный изменением состояния градообразующей отрасли;
5. разработана модель определения кадастровой стоимости земель моногородов, учитывающая показатели деятельности градообразующих предприятий наряду с типовым перечнем ценообразующих факторов.

Приведенные разработки исследователя определяют научную новизну представленной работы, а также свидетельствуют о ее практической и теоретической значимости.

Также с положительной стороны данное исследование характеризует публикация результатов научной работы в одной статье, включенной в

№ 57-9  
от 26.02.2020

международную базу данных SCOPUS и четырех – в журналах из перечня ВАК Министерства науки и высшего образования РФ.

В качестве замечаний следует отметить:

- 1) Выводы 1, 2, 3, 4 и 5, представленные в заключении автореферата, как и все исследование, относятся только к одному сегменту видов использования земель моногородов из четырнадцати возможных, что явно недостаточно для диссертации с заявленной темой.
- 2) Из автореферата следует, что анализировалась кадастровая стоимость земель моногородов, определенная одним сравнительным подходом. Кадастровая стоимость земель моногородов определяется прежде всего для налогообложения. Для моногорода невозможно обойтись без кадастровой стоимости земельного участка градообразующего предприятия, для определения которой (кадастровой стоимости) требуется использовать доходный подход.
- 3) Отсутствуют статистические данные об оспаривании результатов кадастровой оценки по моногородам и сравнение их с данными по обычным городским населенным пунктам, которые могли бы подтвердить или опровергнуть необходимость корректировки действующих методик кадастровой оценки земель.

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.

Доцент кафедры Землеустройства,  
ФГБОУ ВО СПбГАУ, кандидат экономических наук

Гарманов Виталий Валентинович

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»

Адрес: 196601, Санкт-Петербург, Пушкин, Петербургское шоссе, дом 2

E-mail: agro@spbgau.ru

Телефон: (812) 451-90-80

23.03.2020г.

Подпись

завещаю

Специалист отд. кадров

23 марта 2020г.

