

В диссертационный совет ГУ 212.224.08  
федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего  
образования «Санкт-Петербургский горный  
университет»

### 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

Моногорода представляют собой уникальные географические и экономические объекты, требующие особо отношения как при оценке возможностей их устойчивого развития, так и внимания к методам и подходам в управлении городскими территориями. В автореферате диссертации Зими́на В.П. устанавливается актуальность решения проблемы кадастровой оценки территории моногородов, как эффективного средства градорегулирования. Основным предложением является выведение моногородов в отдельную оценочную группу с введенными экономическими показателями деятельности градообразующих показателей как одного из ценообразующих факторов на землю.

В первом защищаемом положении автором утверждается необходимость кадастровой оценки земель монопрофильных городов как отдельной группы населенных пунктов. Приводимые исследования на примере Мурманской области показывают, что стоимость земель моногородов ниже по сравнению с землями других населенных пунктов и спад цен на объекты недвижимости в моногородах в период кризиса 2008-2010 гг. оказался существенно выше, также как и замедленное был и процесс их восстановления. В качестве одного из основных факторов, влияющих на стоимость недвижимости в моногородах Мурманской области, автор выделяет экономические, социальные и экологические показатели градообразующих предприятий. Социальная среда моногородов при этом отражается количеством рабочих мест и средней заработной платой на градообразующем предприятии. Экономический фактор ценообразования представлен чистой прибылью и выручкой на предприятии. Экологическая обстановка характеризуется индексом загрязнения атмосферы и суммарным показателем загрязнения почвы. Степень корреляции выбранных показателей оказалась существенно различной. Если показатели, отражающие социальную экономическую роль предприятий, достаточно тесно скоррелированы со стоимостью земель моногородов, то экологические характеристики имеют низкую корреляцию. Очевидно, в связи с тем, что данный фактор оказывает растянутое во времени и в значительной мере опосредованное влияние.

Во втором защищаемом положении раскрывается регрессионная модель, отражающая зависимость состояния рынка недвижимости моногородов от состояния экономической отрасли градообразующего предприятия. Модель построена на основе социальных и экономических показателей деятельности градообразующих предприятий, выделенных ранее. В качестве наилучшего варианта модели автором выбрана экспоненциальная модель, как наиболее полно характеризующая зависимость цен на недвижимость моногородов от деятельности предприятий.

Третье защищаемое положение утверждает, что для моногородов модель рынка недвижимости должна быть дополнена наряду с традиционными ценообразующими факторами также социально-экономическими показателями градообразующих предприятий. Данное положение строится на основе сопоставления двух оценочных моделей – традиционной и авторской.

Вместе с вышеизложенным есть ряд вопросов, которые необходимо было отразить в автореферате: 1) в автореферате диссертации речь идет о моногородах Мурманской области –

№ 67-9  
от 10.04.2012

каких именно? И сказывается ли отраслевая специализация градообразующего предприятия в моногороде на стоимость недвижимости, динамику цен и влияние социальных и экономических факторов на рынок недвижимости; 2) автор обходит стороной влияние экологического фактора на рынок недвижимости – чем обусловлена низкая положительная и отрицательная корреляция экологических показателей с ценами на объекты недвижимости?.

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 геологии, геодезии и кадастра  
ФГБОУ ВО "Оренбургский государственный университет"  
доктор географических наук, доцент

Вадим Павлович Петрищев

ФГБОУ ВО "Оренбургский государственный университет"  
Адрес: 460018, Оренбург, просп. Победы 13  
Телефон: +7(23532) 37-25-43  
Электронная почта: geologia@mail.osu.ru

27.03.2020 г.

Подпись Петрищева В.П. заверяю

Подпись	<i>Петрищев В.П.</i>
заверяю	
Ведущий специалист по документационному обеспечению работы с недвижимостью	<i>В.И. Ширин</i>

