

УТВЕРЖДАЮ
Ректор ФГБОУ ВО
«Тюменский индустриальный
университет»
канд. экон. наук, доцент



[Handwritten signature]

Сфремова Вероника Васильевна
«23» 03 2020

ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертационную работу
Зими́на Викто́ра Павло́вича

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 темы диссертации

Повышение качества и объективности результатов кадастровой оценки на сегодняшний день является, безусловно, важным и актуальным вопросом. Именно кадастровая стоимость объектов недвижимости служит базой для расчета земельного налога, который в свою очередь участвует в формировании муниципальных бюджетов. Сложившаяся в настоящее время ситуация говорит о наличии ряда недостатков в действующих нормативно-правовых указаниях по проведению земельно-оценочных работ. Так, множество выигранных налогоплательщиками судебных дел по оспариванию завышенных кадастровых стоимостей их земельных участков свидетельствуют о существовании проблем, отрицательно сказывающихся на результатах кадастровой оценки. Одной из таких проблем является отсутствие в методических указаниях требований, направленных

№65-9
от 10.04.2020

на учет специфических особенностей объектов оценки. Изучению данного вопроса и посвящена работа Зимина Виктора Павловича.

Все исследования диссертанта проведены на примере монопрофильных городов, уникальная черта которых заключается в наличии градообразующих предприятий. В подобных населенных пунктах производственное предприятие играет ключевую роль в формировании, как макроэкономики города, так и прочих условий жизнедеятельности населения, которые в свою очередь определяют состояние рынка недвижимости моногородов. Однако данная особенность никаким образом не учитывается при проведении кадастровой оценки земель моногородов, что приводит к снижению качества результатов проведенных в данных населенных пунктах земельно-оценочных работ.

Исходя из вышесказанного, исследование вопроса повышения объективности результатов кадастровой оценки земель моногородов путем учета показателей деятельности градообразующих предприятий, является важным и целесообразным, а тема диссертационной работы Зимина В.П. актуальной.

Структура и содержание диссертации

Диссертация 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.

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

Вторая глава посвящена изучению монопрофильных городов Мурманской области. Раскрыты понятия «моногород» и «градообразующее предприятие», изучены история развития моногородов и их существующие классификации. Также

проведен анализ деятельности градообразующих предприятий изучаемых моногородов, и дана краткая характеристика исследуемого субъекта – Мурманской области. Доказано значительное влияние градообразующих предприятий на формирование социальных, экономических и экологических условий жизнедеятельности моногородов, от которых, в свою очередь, зависит рынок недвижимости таких населенных пунктов.

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. Кроме этого, отдельный пункт главы посвящен анализу чувствительности рынка недвижимости к изменениям состояния градообразующего предприятия.

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. Также в главе 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.

Диссертационное исследование выполнено на высоком научно–техническом уровне.

В выводах сформулированы основные результаты диссертационной работы.

Автореферат диссертации составлен с соблюдением установленных требований и дает подробное представление о диссертационной работе.

Научная новизна

Научная новизна диссертационного исследования Зимина В.П. заключается в доказательстве наличия взаимосвязи между рынком недвижимости моногородов и результатами деятельности градообразующих предприятий. В связи с этим, автором предложено при проведении кадастровой оценки субъектов РФ выделять земли моногородов в отдельную оценочную группу, а также на этапе формирования оценочных моделей, помимо общепринятых ценообразующих факторов учитывать показатели деятельности градообразующих предприятий.

Кроме того, отдельное исследование посвящено разработке модели чувствительности рынка недвижимости моногородов к изменению состояния градообразующей отрасли.

Теоретическая значимость

Раскрыто значение понятия «Государственная кадастровая оценка». Приведена статистика по количеству судебных исков направленных на оспаривание результатов кадастровой оценки и проанализированы существующие отчеты по кадастровой оценке земель населенных пунктов. Раскрыты понятия «моногород» и «градообразующее предприятие», изучены история развития моногородов и их существующие классификации. Также проведен анализ деятельности градообразующих предприятий изучаемых моногородов.

Практическая значимость

Практическая значимость работы заключается в обосновании показателей деятельности градообразующих предприятий, оказывающих влияние на рынок недвижимости моногородов, разработке модели определения кадастровой стоимости земель моногородов, учитывающей наряду с общепринятыми ценообразующими факторами показатели деятельности монопрофильных отраслей. Полученные диссертантом результаты могут учитываться бюджетными учреждениями при проведении государственной кадастровой оценки земель моногородов, а также использованы учеными при проведении будущих исследований по данной теме.

Разработанная Зиминим В.П. модель чувствительности стоимости земельных участков моногородов к изменению состояния градообразующих отраслей также представляет ценность и, в условиях сложившейся нестабильной экономической ситуации, может использоваться для целей прогнозирования изменения состояния рынка недвижимости, вызванного сменой экономической ситуации на градообразующем предприятии. Также данная модель может быть полезна при принятии управленческих решений на градообразующем предприятии, направленных на решение важной задачи - обеспечения устойчивого развития моногородов.

Апробация работы

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 издании, индексируемых в международной базе данных Scopus.

Основные положения и результаты проведенных исследований представлены и обсуждены на следующих международных и всероссийских научно-практических конференциях: международная научно-практическая конференция «Геодезия, картография, геоинформатика и кадастры. От идеи до внедрения» (г. Санкт-Петербург, 2015); ежегодная международная научно-практической конференции «Науки о Земле: опыт и инновации» (г. Канкун, 2016); V Юбилейная международная научно-практическая конференция «Коняевские чтения» (г. Екатеринбург, 2016); XII Всероссийская научно-практическая конференция «Новые технологии при недропользовании» (секция «Инновационные технологии в маркшейдерском деле, геодезии и кадастре») (г. Санкт-Петербург, 2016) **По диссертационной работе имеются следующие замечания:**

1) В разделе, посвященном степени разработанности исследуемой проблемы автором, приведены релевантные исследования российских авторов, и при этом не упомянуты зарубежные исследования в данной области.

2) В пункте 3.1 работы для информативности на графиках, представленных на рисунках 3.1 - 3.5, было не лишним добавить линии тренда, которые позволили бы более наглядно обозначить различия между зависимостью стоимости земель от исследуемых показателей в моногородах и прочих населенных пунктах.

3) Исследования диссертанта выполнены на примере сегмента рынка недвижимости «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка». Из работы непонятно, будет ли утверждение автора о значительном влиянии градообразующего предприятия на рынок недвижимости моногорода справедливо, если рассматривать прочие сегменты рынка.

4) Также следует отметить, что представленная работа не лишена стилистических и орфографических ошибок.

Представленные замечания носят дискуссионный и рекомендательный характер, не снижают значимости полученных результатов и не влияют на общую положительную оценку работы.

Соответствие диссертации научной специальности

Диссертационная работа «Кадастровая оценка земель моногородов с учетом показателей деятельности градообразующих предприятий (на примере Мурманской области)» соответствует паспорту научной специальности 25.00.26 - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, отвечает требованиям п.2 «Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ (по всем категориям земель)».

Общее заключение

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, является самостоятельной завершённой научно-квалификационной работой, в которой предложены новые научные решения, направленные на совершенствование процесса проведения

государственной кадастровой оценки в монопрофильных городах. Полученные автором результаты, несомненно, имеют ценность и значимы для развития земельно-оценочного направления наук о Земле.

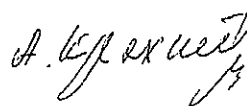
Диссертация удовлетворяет требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям в пп. 2.1 - 2.6 «Положения о присуждении ученых степеней» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет», утвержденного приказом ректора Горного университета от 26.06.2019 № 839 адм., а ее автор Зимин Виктор Павлович заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Диссертационная работа, автореферат и отзыв рассмотрены и обсуждены на заседании кафедры геодезии и кадастровой деятельности ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет».

Присутствовало - 22 человека, с правом решающего голоса - 17 человек. Результаты голосования: «за» - 17 чел., «против» - 0 чел., «воздержалось» - 0 чел.

Протокол № 7 от 16 марта 2020 года.

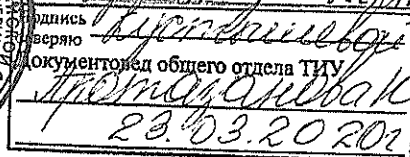
Заведующий кафедрой геодезии и кадастровой деятельности ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», канд. экон. наук (по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством), доцент



Кряхтунов
Александр
Викторович

Доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», канд. техн. наук (по специальности 25.00.26 - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель)

Кустышева
Ирина
Николаевна



Организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский индустриальный университет».

Почтовый адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Володарского, 38.
тел.: 8(3452)28-36-70. Факс: 8(3452)28-36-60.

E-mail: general@tyuiu.ru.

Кряхтунов Александр Викторович

Заведующий кафедрой геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» кандидат экономических наук (по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством), доцент.

Адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 2, ауд. 103

тел.: 8 9526850004

e-mail: krjachtunovav@tyuiu.ru.

Согласен на включение моих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую обработку.

А.В. Кряхтунов

Кустышева Ирина Николаевна

Доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», кандидат технических наук (по специальности 25.00.26 - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель).

Адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 2, ауд. 103

тел.: 8 9220777228

e-mail: kustyshevain@tyuiu.ru

Согласна на включение моих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую обработку.



Кряхтунов Александр Викторович
Кустышева Ирина Николаевна
Доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности
1 23.03.2020

И.Н. Кустышева