

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Быковой Елены Николаевны
на тему: «Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении
стоимости земельных ресурсов», представленной к защите на соискание
ученой степени доктора экономических наук
по специальности 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика**

Актуальность исследований, посвященных оценке стоимости земельных ресурсов в различные периоды развития рыночных отношений, подтверждается наличием множества публикаций отечественных и зарубежных авторов, изучающих существующие проблемы с разных точек зрения. В России в настоящее время государственная земельная политика сталкивается с трудностями в своих усилиях по решению сложных проблем, как из-за отсутствия надежной теоретической основы оценки, так и из-за отсутствия надежной информации, на которой можно основывать управленческие решения. Вместе с тем, на пути разработки, создания и внедрения современных концепций, подходов и систем как индивидуальной, так и массовой (кадастровой) оценки земельных ресурсов лежит ряд проблем, включающих возникновение внешних эффектов в рыночной системе, на которые земельный рынок не реагирует, в то время, как они реально влияют на экономическую деятельность субъектов земельных отношений. Изменения, происходящие в сфере земельных отношений, обусловленные активизацией роли государства в регулировании процессов, происходящих на земельном рынке, внедрением технологий больших данных, требуют от оценщиков разработки и реализации адекватных подходов к оценке недвижимости, в том числе, земли. В последнее время ряд исследований направлен на построение моделей оценки и учет повышающих стоимость земель ценообразующих факторов, при этом мало внимания уделено негативным факторам, которые могут при наличии общедоступной информации о них стать катализаторами снижения цены на земельный участок. Одним из таких факторов является обременение земель зонами с особыми условиями использования территории. Именно они, а вернее результат их влияния, согласно автореферату Быковой Е.Н. названы негативными инфраструктурными экстерналиями.

В настоящее время российское правительство уже имеет рычаги регулирования и интернализации указанных экстерналий, но для реального процесса отсутствуют методы оценки экстерналий, что является актуальной проблемой не только для российских условий, но и для экономик многих стран мира. В диссертации Быковой Е.Н., как раз и поставлены задачи, связанные с решением актуальных вопросов разработки методологии оценки негативных инфраструктурных экстерналий, позволяющих регулировать процесс оборота земельных ресурсов, обеспечить в ценовом выражении размер торга, оценку земельных ресурсов для кредитования, размер убытков в связи с ограничением прав, в конечном счете обеспечить справедливое земельное налогообложение

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, судя по автореферату, обеспечена корректным выбором методологического подхода к проведению исследования, концептуальным характером работы, критической оценкой и корректным обобщением результатов, полученных ранее исследователями разных стран мира, достаточно широкой публикацией и практической апробацией на конференциях и симпозиумах полученных результатов.

Изучение автореферата работы позволяет сделать вывод о том, что авторские научные положения достоверны (стр. 9), они обладают значительной теоретической и практической ценностью (стр. 13-14). Теоретические положения, выводы и практические рекомендации автора могут служить развитию теоретических основ, методологии и методики оценки земельных ресурсов и интенсификации их рыночного оборота, они обеспечены необходимыми расчетами и обоснованиями.

ОТЗЫВ

ВХ. № 536-9 от 01.12.21
ЛУ УС


Проведение сопоставительного анализа результатов, полученных лично автором, а также результатов, полученных другими исследователями, позволяет сформулировать вывод об их логической непротиворечивости и достаточной степени согласованности.

Новизна научных положений, выводов и рекомендаций диссертационного исследования состоит в разработке концепции ценности территории, организационно-экономического механизма регулирования использования земельных ресурсов, выявлении экономической природы возникновения негативных инфраструктурных экстерналий, определении закономерностей формирования ресурсного потенциала территории, систематизации последствий установления зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) для режимобразующих объектов, формировании экономического механизма регулирования перераспределения земель, разработке общей методики социально-экономической оценки обремененных ЗООИТ земель и методов оценки негативных инфраструктурных экстерналий для разных условий активности земельного рынка. Также к научной новизне можно отнести предложенные автором методы экономической оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отличающиеся учетом пространственных недостатков, возникающих в связи с планировкой размещения режимобразующих объектов и установлением для них ЗООИТ.

Анализ положений автореферата позволяет отметить наличие существенного личного вклада соискателя в разработку научной проблемы, репрезентативность эмпирического материала. Теоретическая и практическая значимость результатов диссертационного исследования детерминирована содержащимися в нем научными выводами и прикладными рекомендациями, которые могут быть использованы в области оценочной деятельности.

Несмотря на общую положительную оценку исследования Быковой Е.Н., по данным автореферата не понятно, изучались ли в работе все ЗООИТ, предусмотренные законодательством РФ, или же автором изучены только две зоны, представленные в автореферате. Кроме того, возникает вопрос, входят ли ограничения прав в виде ареста, залога, резервирования и иные в область диссертационного исследования и является ли их влияние на стоимость земель внешним?

Возникшие вопросы в целом не изменяют положительной оценки, поэтому следует заключить, что работа соискателя является самостоятельным и законченным научным исследованием, обладающим степенью научной новизны, теоретической и практической значимости, а диссертация «Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов», представленная на соискание ученой степени доктора экономических наук специальности 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика, соответствует требованиям раздела 2 «Положения о присуждении ученых степеней» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет», утвержденного приказом ректора Горного университета от 20.05.2021 № 953, а ее автор – Быкова Елена Николаевна – заслуживает присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика.

Профессор кафедры экономики института экономики и управления АПК
ФГБОУ ВО Российский государственный аграрный университет –
Московская сельскохозяйственная академия имени К.А.Тимирязева
Доктор экономических наук, профессор  Скачкова Светлана Александровна

ФГБОУ ВО Российский государственный аграрный университет –
Московская сельскохозяйственная академия имени К.А.Тимирязева
127434 Москва, ул. Тимирязевская, 49
8 499 976 0480
e-mail: svskachkova@mail.ru

Подпись 
заверяю



Сектор кадровой
персонала
О.Ю. Чуркина