



УТВЕРЖДАЮ

Ректор ФВБФУ ВО СПбГАУ

доктор ветеринарных наук

Морозов В.Ю.

2021 г.

ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет» на диссертацию Быковой Елены Николаевны на тему: «Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов», представленную на соискание учёной степени доктора экономических наук по специальности
5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика

Актуальность темы исследования. Актуальность диссертационного исследования определяется необходимостью разработки механизма оценки негативных инфраструктурных экстерналий и регулирования на этой основе использования земельных ресурсов с целью обеспечения цивилизованного процесса транзакций в земельных отношениях, доступа покупателей и продавцов на земельный рынок с защитой их интересов. Новые условия конкуренции за наиболее инвестиционно привлекательные земельные ресурсы, обладающие земельным, трудовым, материально-техническим, информационно-технологическим потенциалами, связаны с растущими проблемами в области их социально-экономической оценки. Достоверная оценка земельных ресурсов позволит принимать эффективные государственные и частные решения в области рационального, полного и эффективного землепользования, что в современных условиях в комплексе не реализуется. Государство, оставаясь монополистом в системе земельных отношений, имеет рычаги перераспределения земель и интенсификации их оборота, одним из которых является интернализация экстерналий. Выполненные в диссертационной работе научные исследования по совершенствованию методологии оценки негативных экстерналий в разных условиях рыночной активности земельных отношений являются актуальными.

Новизна исследований и полученных результатов. Научная новизна

заключается в том, что:

- разработана концепция ценности территории, методологическим основанием которой является инфраструктурная составляющая, обуславливающая эффективность использования природных свойств и ресурсов, с одной стороны, и востребованность земельных ресурсов – с другой;

- разработан организационно-экономический механизм регулирования использования земельных ресурсов, позволяющий снижать негативные инфраструктурные экстерналии;

- выявлена социально-экономическая природа возникновения в системе земельных отношений негативных инфраструктурных экстерналий, структура которых включает потери, вызванные режимными ограничениями, последствиями пространственного и экологического характера, в том числе упущенную выгоду правообладателей земельных ресурсов;

- определены и систематизированы последствия правового, экономического, технологического, экологического и социального характера установления зон с особыми условиями использования территории, снижающие эффективность использования земельных ресурсов;

- сформирован экономический механизм регулирования хозяйственного перераспределения земельных ресурсов, обеспечивающий достижение социально справедливого баланса в природохозяйственной системе, а также внутриотраслевых и межотраслевых частных и публичных интересов в условиях существования негативных инфраструктурных экстерналий;

- разработана общая методика социально-экономической оценки земельных ресурсов, обремененных зонами с особыми условиями использования территории, предусматривающая учет показателей, состав которых зависит от вида оценки (массовая или индивидуальная) и вида использования земельных ресурсов;

- разработаны методы оценки негативных инфраструктурных экстерналий, возникающих в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, для массовой социально-экономической оценки земельных ресурсов в условиях отсутствующей, слабой и высокой рыночной активности в системе

земельных отношений.

Значимость для науки и практики полученных результатов. Теоретическая значимость диссертационной работы заключается в развитии теоретико-методологических основ оценки земельных ресурсов и методическом обеспечении земельно-оценочных работ, что позволит повысить объективность оценки земельных ресурсов в зонах с особыми условиями использования территории.

Практическая ценность работы заключается в следующем:

- рассчитаны коэффициенты регламента (ограничения хозяйственной деятельности) в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, которые могут быть использованы для определения размера земельного налога и рыночной стоимости земель сельскохозяйственного использования;

- предложены формулы экономической оценки стоимости сельскохозяйственных земель с учетом пространственных недостатков и компенсации ограничений и запретов деятельности при возникновении последствий установления зон с особыми условиями использования территории;

- разработан способ определения коэффициентов ограничения хозяйственной деятельности в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, основанный на учете степени покрытия такими зонами и соотношении полученных методом сравнения продаж рыночных стоимостей, обремененных зоной и свободных от таких обременений земельных ресурсов.

Также результаты исследований могут быть использованы при совершенствовании нормативно-методической документации в организациях, занимающихся разработкой документов территориального планирования и осуществляющих управление, регулирование землепользования и контроль выполнения регламента использования территории.

Степень достоверности и обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, подтверждается большим объемом статистических данных из АИС «Мониторинг рынка недвижимости», РГИС Санкт-Петербурга, архива Санкт-Петербургского ГБУ «Городское

управление кадастровой оценки», отчетов о кадастровой оценке, подготовленных в процессе проведения предыдущего ее тура. Для обоснования некоторых положений автор применял экспертно-аналитическое и статистическое моделирование, процесс которого осуществлялся в программных продуктах SPSS Statistics, Microsoft Excel, MassVal. Кластеризация выполнялась в среде Rstudio методом главных компонент и k-средних. Визуализация реализовывалась графическими методами в MapInfo и AutoCAD.

Основные положения диссертации были опубликованы в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России и входящих в базы данных Scopus и Web of Science, а также апробированы на международных и российских конференциях и симпозиумах.

В качестве замечаний к представленной диссертации Быковой Елены Николаевны мы указываем следующее:

1. Предмет исследования представлен однобоко, так как экстерналии по логике не находят отражения в системе рыночных цен, что пытается опровергнуть соискатель. Экстерналии, которые позволяют установить правовой режим с целью рационального использования земли, оказывают давление на меркантильные интересы правообладателей, но с позиции общественных интересов и рационального использования земли являются экономически оправданными.

2. Первое защищаемое положение: Концепция ценности территории в современных условиях природопользования должна быть основана на проявляющейся в стоимости земельных ресурсов совокупности элементов, включающих природный потенциал и затраты на инфраструктурное развитие, определяющие востребованность земельных ресурсов в природохозяйственной системе страны, исключая отрицательное влияние негативных инфраструктурных экстерналий. Однако в заключение п. 11 автор предлагает использовать НИЭ при оценке стоимости земельных ресурсов сельскохозяйственного использования. На наш взгляд — это явные противоречия, которые вносят неопределённость в результаты работы.

3. Не учитывается положительное влияние инфраструктурных факторов на

стоимость земельных ресурсов, а соответственно, не установлено важное соотношение влияния положительных и негативных инфраструктурных факторов на стоимость земельных ресурсов.

4. Не установлен диапазон доли негативного влияния на стоимость земельных ресурсов изучаемых инфраструктурных факторов (или доли убытков от инфраструктурных факторов) по сравнению с другими негативными факторами (убытками) – накопленный экологический ущерб, правовые, социально-экономические и технологические условия.

5. При рассмотрении землеустроительного аспекта системы земельных отношений автор указывает таких исследователей как С.Н. Гринберг и С.Н. Волков, игнорируя вклад других научных школ по землеустройству (стр.20).

6. Автор исследования не делает разницы между понятиями «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли сельскохозяйственного использования» (стр.30).

7. Автор исследования в п.2.4 указывает, что оценка территории на основе ресурсного потенциала должна быть комплексной. Однако разработанный аналитический аппарат для такой оценки содержит только метод оценки территории на основе взаимного расположения на ней объектов и взаимного их влияния, что явно не отражает комплексность оценки, а также учёт всех составляющих ресурсного потенциала.

8. На стр.183 автор указывает, что для оценки сегмента «Сельскохозяйственное использование» обосновано используется только доходный подход, при этом не указан тот факт, что ГБУ самостоятельно выбирает подход и метод оценки. В связи с этим 4 тур кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, а именно сегмента «Сельскохозяйственное использование» был произведен путем применения сравнительного подхода, методом сравнения продаж. В то же время автор, указывая на то, что оценка данного сегмента должна производиться только доходным подходом, предлагает методику для оценки малоактивного рынка недвижимости, к которому относится сегмент «Сельскохозяйственное использование», согласно которой стоимость данных

земель определяется сравнительных подходом.

9. На стр.199 автор делает вывод, что для включения фактора в модель оценки коэффициент детерминации должен составлять 0.3? Для определения значимости отдельных факторов коэффициент детерминации должен составлять не менее 0.7.

10. В табл. 5.9 данные коэффициентов по изрезанности препятствиями слабо обоснованы, так как они не учитывают площади обрабатываемых земель.

Заключение. Представленная диссертационная работа Быковой Елены Николаевны на тему: «Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов» является законченной научно-квалификационной работой. Основные положения работы отражены в авторских публикациях и представлены в автореферате. Содержание автореферата соответствует основным научным положениям, изложенным в диссертационной работе. Имеющиеся опубликованные научные труды отражают основные положения, выносимые на защиту.

Результаты диссертационной работы в достаточной степени освещены в 49 печатных работах, в том числе в 11 статьях - в изданиях из перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени доктора наук, в 10 статьях - в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (SCOPUS и Web of Science). Получен 1 патент.

Диссертация «Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов», представленная на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика, отвечает 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. Быкова Елена Николаевна заслуживает присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика.

Отзыв на диссертацию и автореферат диссертации Быковой Елены

