

ОТЗЫВ

официального оппонента, к.т.н., доцента Лелюхиной Анны Михайловны на диссертацию Дьячковой Ирины Сергеевны на тему: «Моделирование размеров зон охраны объектов культурного наследия на основе историко-культурной оценки земель населенных пунктов», представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

1. Актуальность темы диссертации.

На современном этапе совершенствования земельно-имущественных отношений в вопросах устойчивого развития территорий возник ряд проблемных ситуаций с использованием объектов культурного наследия в крупных мегаполисах и окружающих территориях.

В настоящее время возникла необходимость формирования более эффективного методического ресурса использования земель, обременённых объектами культурного наследия или попадающих в зону их влияния. Углублённое и детализированное изучение факторов ценности таких объектов и их влияния на инвестиционную привлекательность территорий с точки зрения экономического, культурно-исторического, туристического и социального развития необходимо для обеспечения эффективного управления земельными ресурсами исторических поселений и обеспечения устойчивого развития территорий.

Для решения многоаспектного подхода к управлению такими земельными ресурсами с учётом историко-культурной ценности и сохранения установленного режима их использования, но в то же время вовлечения объектов культурного наследия в процесс хозяйственной деятельности, возникла необходимость получения актуальных сведений о границах зон охраны.

ОТЗЫВ

ВХ.№9-193 от 25.05.22 1
ЛУ УС

В диссертации Дьячковой И.С. непосредственно решаются технологические и методические вопросы проектирования границ зон охраны объектов культурного наследия на основе историко-культурной оценки земель населённых пунктов для повышения эффективности управления земельными ресурсами исторических поселений. Этим определяется **актуальность** исследования.

2. Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, их новизна

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций обеспечивается проработкой и анализом разнообразных источников по теме работы, применением методов математического моделирования, системного анализа и математической статистики. Автор грамотно использует математический аппарат, вводит новые понятия и показатели.

В работе был учтён и использован широкий спектр научного, научно-практического материала российских и зарубежных авторов по теме исследования, а именно: в области землеустройства, экологии, государственного кадастра недвижимости и мониторинга земель, градостроительства, оценки и учёта недвижимости, современных ГИС-технологий.

Прослеживается четкая взаимосвязь теоретической, исследовательской и экспериментальной частей диссертации.

Обоснованность научных положений также обеспечивается построением научно-методических моделей, технологических решений на основе анализа полученных результатов, теоретическими оценками и практическим применением. Это явилось основой для подтверждения научной цели работы, которая является несомненным вкладом в совершенствование процесса управления территориями с особым статусом.

Достоверность результатов подтверждена данными по апробации разработанных научно-методических положений для территории

г. Оренбурга (наличие акта внедрения результатов) в виде выявления и обоснования оценочных факторов, влияющих на историко-культурную ценность земель, проведением детального анализа состояния и влияния зон охраны объектов культурного наследия на рыночную стоимость земельных участков, предназначенных для ИЖС, а также апробацией результатов исследования на международных и всероссийских конференциях.

3. Научные результаты, их ценность

Научные результаты заключается в разработке научно-методических положений в области совершенствования методологических подходов и технологических процедур историко-культурной оценки земель и построения границ зон охраны объектов культурного наследия.

Научная новизна работы:

- предложены элементы системы управления земельными ресурсами исторических поселений, направленные на выявление и учёт историко-культурных особенностей земель в процессе их использования;
- разработан и обоснован перечень факторов историко-культурной оценки земель населённых пунктов, включающий градостроительный, ландшафтно-средовой, Историко-мемориальный, культурный, эмоционально-художественный, экономический, охранный, функциональный, строительно-технический и просветительский;
- установлен вид функциональной зависимости коэффициента историко-культурной ценности земель от факторов историко-культурной оценки по характеристикам объектов культурного наследия;
- разработаны модели размеров зон охраны объектов культурного наследия, которые можно считать базовыми при определении конфигурации таких зон в процессе проектирования;
- разработан метод проектирования границ зон охраны объектов культурного наследия, основанный на определении базовых размеров таких

зон по разработанным моделям и получении значений коэффициентов историко-культурной ценности земельных участков;

- установлено влияние наличия зон охраны объектов культурного наследия на стоимость земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в условиях малоактивного рынка земель г. Оренбурга.

Результаты диссертационной работы могут быть использованы:

- субъектами оценочной деятельности при проведении массовой и индивидуальной оценки земли под ИЖС;

- Департаментами государственной охраны объектов культурного наследия при обеспечении сохранности таких объектов;

- научно-исследовательскими организациями и архитектурно-строительными бюро в процессе подготовки проектов границ зон охраны объектов культурного наследия, а также в процессе создания схем территориального планирования;

- высшими учебными заведениями при подготовке учебно-методических комплексов по программам и магистратуры (направления подготовки «Землеустройство и кадастры», «Градостроительство»).

Результаты диссертационной работы в достаточной степени освещены в 10 печатных работах, в том числе в 2 статьях - в изданиях из перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук (далее – Перечень ВАК), в 4 статьях - в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (Scopus и Web of Science); получено 1 патент.

4. Теоретическая и практическая значимость работы

Теоретическая значимость работы состоит в усовершенствовании методологических и теоретических основ земельно-оценочных работ, а также

технологии учёта и проектирования зон с особыми условиями использования территорий.

К результатам, имеющим **практическую ценность**, можно отнести следующие результаты диссертационных исследований:

- разработана методика историко-культурной оценки земель населённых пунктов, которая реализована на территории исторического центра г.Оренбурга;
- проведено зонирование территории исторического поселения Оренбург по историко-культурной ценности земель;
- сформированы шкалы присвоения значений факторам историко-культурной оценки земель населённых пунктов в виде нечётких трапециевидных чисел;
- предложена формула расчёта корректировки рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства на определённые расстояния в условиях малоактивного рынка недвижимости г. Оренбурга;
- разработан алгоритм определения историко-культурной ценности, реализованный на языке Python.

Эти моменты отражают **теоретическую и практическую значимость** диссертации.

Теоретические положения и выводы, сделанные в работе, могут быть использованы для дальнейших научных исследований. Работа базируется на достаточном числе исходных данных, примеров и расчетов. Выводы, сделанные автором убедительны.

5. Замечания и вопросы по работе

1. Из текста диссертации не совсем ясно, появятся ли проблемы при применении диссертационных исследований для проектирования зон охраны памятников культурного наследия в мегаполисах с большой плотностью застройки и разнообразными конфигурациями земельных участков.

2. В тексте диссертации не совсем подробно описаны конфигурации зон охраны памятников, отличные от прямоугольных, соискателю следовало бы привести примеры. Как, используя представленные в работе расчёты, выразить иные конфигурации зон математически?

3. В работе представлены убедительные исследования по рыночной оценке земель, попадающих в границы зон охраны объектов культурного наследия. Однако не сказано, какие изменения необходимо внести в Методические указания по кадастровой оценке земель на основании полученных результатов в отношении прилегающих к памятникам культурного наследия земель?

4. При проведении историко-культурной оценки по разработанному методу коэффициент историко-культурной ценности земельного участка определяется как среднее значение по всем объектам, расположенным на нем. Чем это объясняется и почему автор не использовал, например, средневзвешенное значение?

5. В каком виде автор предполагает внедрить свои разработки в процесс оценочной деятельности – в виде методических указаний, рекомендаций или ином виде, как узаконить их статус?

Данные замечания и вопросы не умаляют достоинств диссертационной работы и не являются существенными.

6. Заключение по диссертации

Материал диссертации изложен ясно, диссертация хорошо структурирована и оформлена, содержит фрагменты картографического материала, технологические схемы, которые дополняют содержательный текст работы, и в целом диссертация является законченным научно-исследовательским трудом.

Автореферат соответствует основному содержанию диссертации.

Диссертация «Моделирование размеров зон охраны объектов культурного наследия на основе историко-культурной оценки земель населенных пунктов», представленная на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, 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 адм, а ее автор – Дьячкова Ирина Сергеевна – заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент,
доцент кафедры землеустройства и кадастров,
ФГБОУ ВО «Московский государственный
Университет геодезии и картографии»

к.т.н., доцент

Анна Михайловна Лелюхина

«18» мая 2022 г.

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Московский государственный университет
геодезии и картографии»
105064, Москва, Гороховский пер., д. 4
<https://miigaik.ru/>
Тел.: 8 (499) 404-12-20
e-mail: kiozp2009@yandex.ru

«18» мая 2022 г.

Подпись Лелюхиной Анны Михайловны заверяю

