

Министерство сельского хозяйства
Российской Федерации
федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования

**«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО СПбГАУ)**

Петербургское шоссе, д. 2, лит. А
город Пушкин, Санкт-Петербург, 196601
Тел/факс (812) 470-04-22
E-mail: agro@spbgau.ru
ОКПО 00493356 ОГРН 1027808999239
ИНН 7820006490 КПП 782001001

28.08.2024 № 2705
На № _____ от _____

УТВЕРЖДАЮ

Ректор федерального государственного
бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный
аграрный университет»

Доктор технических наук, профессор

Морозов В.Ю.



2024 г.

ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

на диссертацию Антоненко Екатерины Вячеславовны на тему: «Учет экологического состояния территории при кадастровой оценке земель, граничащих с автомобильными дорогами», представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15 Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

1. Актуальность темы диссертации. Кадастровая оценка представляет собой одно из ключевых звеньев экономического механизма управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений. Учет экологического состояния территории при проведении земельно-оценочных работ является необходимым условием для определения актуальной стоимости земли. Существующие теоретические и методические подходы к оценке земли не в полной мере учитывают экологические факторы ценообразования. При проведении кадастровой оценки земель по существующим методикам не учитывается загрязнение почв тяжелыми металлами, приземного слоя атмосферы оксидами углерода, азота и серы, а также шумовое загрязнение придорожных территорий. В нормативной и методической литературе соответствующие коэффициенты для корректировки стоимости земли представлены в обобщенном виде.

Таким образом, учет экологического состояния земель придорожных территорий обеспечит актуальность и достоверность процесса оценки, а также будет способствовать рациональному использованию земельных ресурсов.

2. Научная новизна диссертации заключается в том, что автором

- сформулировано понятие «придорожных территорий»;
- определены границы зон влияния автомобильных дорог I-II категории федерального, регионального и межмуниципального значения в Республике Крым на уровень атмосферного, почвенного и акустического загрязнения;
- выявлены и структурированы ценообразующие факторы, влияющие на изменение стоимости земельных участков в границах придорожных территорий;
- уточнены локальные поправочные коэффициенты, корректирующие кадастровую стоимость земельных участков в границах придорожных территорий.

3. Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций обеспечена необходимым объемом статистических данных, картографических материалов и результатов натурных наблюдений автотранспортного потока, полевых исследований и измерений уровня шума, лабораторных исследований почвенных образцов на содержание тяжелых металлов.

4. Научные результаты, их ценность. К главным научным результатам работы следует отнести определение границ зон экологического загрязнения придорожных территорий, установление перечня экологических ценообразующих факторов, влияющих на изменение стоимости земельных участков в границах придорожных территорий, а также расчет локальных поправочных коэффициентов на основании рыночных данных.

Результаты диссертационного исследования в достаточной степени освещены в 13 научных 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 3 статьях – в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (Scopus). Получено 1 свидетельство о государственной регистрации базы данных.

5. Теоретическая и практическая значимость результатов диссертации состоит в развитии теории формирования кадастровой стоимости земельных участков придорожных территорий автомобильных дорог на основе их экологического состояния. Кроме того, в диссертации построены карты

экологического загрязнения придорожных территорий и рассчитаны локальные поправочные коэффициенты для корректировки кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в зоне техногенного загрязнения.

6. Рекомендации по использованию результатов работы.

Теоретические выводы и практические рекомендации диссертации рекомендуется использовать в работе профильных организаций, осуществляющих:

- строительство и реконструкцию автомобильных дорог (ГКУ РК «Служба автомобильных дорог Республики Крым»);

- мониторинг загрязнения окружающей среды (Министерство экологии и природных ресурсов Республики Крым, Межрегиональное управление Роспотребнадзора по Республике Крым и городу Севастополю);

- кадастровую оценку объектов недвижимости (ГБУ РК «Центр землеустройства и кадастровой оценки»).

Также результаты работы рекомендуется применять в учебном процессе обучающихся по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры».

7. Замечания и вопросы по работе

1. На стр. 18 дано определение придорожных территорий, однако исходя из авторской формулировки не ясен выбор начала установления их границ (то ли от придорожной полосы, то ли от полосы отвода автомобильной дороги).

2. На рис 1.3 и 1.4 автор разделяет зону активного влияния автомобильной дороги и зону влияния автомобильной дороги с учетом рассеивания, однако на стр. 124 такого деления не наблюдается («Поэтому с учетом местной специфики Республики Крым нижняя граница зоны активного воздействия автомобильной дороги составила в среднем 10-30 м, а верхняя достигает 300 и более метров с учетом рассеивания загрязняющих веществ»).

3. На стр. 30 фраза автора «ни для земель сельскохозяйственного назначения, ни для земель под индивидуальное жилищное строительство» вызывает некоторое недоумение, так как земли сельскохозяйственного назначения – это наименование категории земель, содержащей достаточно большое количество видов разрешенного использования, а земли под индивидуальное жилищное строительство – это только один вид разрешенного использования на землях населенных пунктов.

4. Таблица 1.6 содержит далеко не все ценообразующие факторы, исходя из авторского рисунка 1.6. Однако автор, основываясь именно на данной таблице, делает вывод о не учёте 50% ценообразующих факторов.

5. Как видно из рисунков 2.14-2.33 выбросы диоксида азота рассеиваются на расстояние от 50 до 323 м. Автор на стр. 92 указывает причины такой разницы в общих словах, однако не дает зависимости, которые можно было бы использовать для других населенных пунктов, то есть проведенное исследование.

6. Требуется объяснить, почему автор вначале выделяет границу придорожной территории 50 м и более от придорожной полосы, а затем для 1 категории автомобильных дорог 160 м и более, а для 2-й категории в 2 раза меньше. Поэтому не понятны границы зонирования придорожных территорий с учётом экологической ситуации.

7. Кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель, загрязнённых тяжёлыми металлами следует рассчитывать не только от площади загрязнённой территории, но и от концентрации тяжёлых металлов в почве, от которой зависит возможность и технологии возделывания с-х культур.

8. Исходя из приведенных 5 экспериментальных участков в границах населенных пунктов невозможно выявить общие тенденции ценового зонирования территории, так как во многом на стоимость влияет не только автомобильная дорога, но и наличие развитой социальной инфраструктуры (замечания автора). Всю социальную инфраструктуру стараются организовывать на отдалении от автомагистралей не столько из-за загрязняющих веществ, сколько из-за безопасности пешеходов.

9. Какие из приведенных автором результатов могут быть применены на другие придорожные территории?

Заключение по диссертации

Диссертация «Учет экологического состояния территории при кадастровой оценке земель, граничащих с автомобильными дорогами», представленная на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель полностью отвечает требованиям раздела 2 «Положения о присуждении ученых степеней» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего

образования «Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II», утвержденного приказом ректора Санкт-Петербургского горного университета Екатерины II от 20.05.2021 № 953 адм, а ее автор **Антоненко Екатерина Вячеславовна** заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Отзыв на диссертацию и автореферат диссертации **Антоненко Екатерины Вячеславовны** обсужден и утвержден на заседании кафедры землеустройства федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет», протокол № 1 от 26 августа 2024 г.

Председатель заседания
Заведующий кафедрой землеустройства
федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего
образования «Санкт-Петербургский
государственный аграрный университет»,
доктор экономических наук, доцент

Павлова Виктория Александровна

Секретарь заседания
доцент кафедры землеустройства
федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего
образования «Санкт-Петербургский
государственный аграрный университет»,
кандидат технических наук

Уварова Екатерина Леонидовна

Подписи: Александровны, Уваровой Екатерины Леонидовны заверяю:
Проректор по учебно-воспитательной и международной работе
ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет» Колесников Р.О.

«27» августа 2024 г.



Сведения о ведущей организации:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»
Почтовый адрес: 196601, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Петербургское шоссе, дом 2
Официальный сайт: <http://spbgau.ru/>
e-mail: agro@spbgau.ru
Тел.: (812) 470-04-22