

ОТЗЫВ

официального оппонента доктора технических наук, доцента Мельничука Александра Юрьевича на диссертацию Рагузина Ивана Игоревича на тему: «Кадастровая оценка земель под индивидуальную жилую застройку с учетом техногенного шумового воздействия», представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

1. Актуальность темы диссертации

Инфраструктурные трансформации, которые наиболее активно происходят в населенных пунктах, изменяют рыночные цены на землю, тем самым влияя на результаты кадастровой оценки. Величина кадастровой стоимости имеет регулирующий характер, стимулирует рынок недвижимости, а также повышает инвестиционную привлекательность территории, став экономическим рычагом управления объектами недвижимости, что в итоге позволяет достигать устойчивого развития территории.

Кроме того, земельно-оценочные работы в рыночных условиях формируют значительную часть общественных отношений и их весомую составляющую – земельно-имущественные отношения. К этому направлению практической и научной деятельности относится кадастровая оценка земель, используемых под индивидуальную жилую застройку. По нашему мнению, кадастровая стоимость должна быть максимально приближена к рыночной, т.е. учитывать все факторы, влияющие на формирование стоимости на земельные участки. Одним из важных факторов является техногенное шумовое загрязнение. Известно, что шумовое загрязнение относится к категории основных видов вредных воздействий на окружающую человека среду и, в первую очередь, на человека – комфортность условий его

ОТЗЫВ

ВХ. № 9-181 от 12.07.24 1
АУ УС

жизнедеятельности и здоровье. Поэтому актуальность темы исследования не вызывает сомнений.

2. Научная новизна диссертации

– обосновано применение модели CNOSSOS-EU, основанной на базисных формах распространения звуковой волны, учитывающих ее отражение от вертикальных препятствий для городской застройки при шумовом картографировании территории, для целей кадастровой оценки земель;

– доказана экстернальность фактора техногенного шумового воздействия в системе ценообразования на земельном рынке Санкт-Петербурга;

– разработана концепция информационной системы на основе клиент-серверной архитектуры, предназначенной для обеспечения доступа к данным о шумовом загрязнении, которая позволит создать единое информационное поле субъектов земельного рынка;

– обоснована функциональная зависимость корректировочной поправки удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков под индивидуальную жилую застройку на техногенное шумовое воздействие, путем отождествления процессов ценообразования с физическим смыслом уровня звукового давления;

– разработаны методы учета пространственных зон шумового загрязнения для определения кадастровой стоимости земель под индивидуальную жилую застройку в условиях наличия или отсутствия реакции земельного рынка, которые формируют механизм государственного регулирования системы земельного налогообложения.

3. Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций

В диссертационной работе на основе глубокого анализа существующих методов и подходов к массовой оценке земель выполнено теоретическое

обоснование необходимости учета шумового воздействия, как негативного экологического фактора ценообразования на рынке земельных участков, предназначенных под индивидуальную жилую застройку. Автор приходит к выводу, что стоимость объектов недвижимости находится в зависимости от уровня антропогенного загрязнения территории, в том числе и шумового. Вместе с тем, при анализе Методических указаний о государственной кадастровой оценке диссертант установил, что Методические указания не дают описания ценообразующего фактора «техногенное шумовое воздействие». Поэтому одним из достижений автора является обоснование и разработка механизма учета экстерналию шумового фактора на основе рынка земельных участков под индивидуальную жилую застройку (сначала введение учета шума в процесс налогообложения, одновременно создание информационного поля о шумовом загрязнении для доступа к нему субъектов рынка).

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается апробацией результатов исследования на 1-й российской, 2-х международных научных конференциях и 1-м научно-практическом семинаре. Имеется акт о внедрении результатов, представленный Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Городское управление кадастровой оценки».

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается использованием достаточного объема статистических данных, полученных из официальных источников, натурными измерениями, применением при расчетах корректного математического аппарата и апробированных методик измерения и обработки данных для интерпретации результатов исследования.

4. Научные результаты, их ценность

К числу результатов, полученных соискателем, обладающих научной и практической ценностями, можно отнести полученную зависимость

величины корректировки стоимости 1 квадратного метра земельной площади участка от превышения предельного допустимого уровня шума.

Результаты диссертационной работы в достаточной степени освещены в 7 печатных работах, в том числе 2 статьи – в изданиях из перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, 2 – в изданиях, входящих в международную базу данных и системы цитирования Scopus. Получено 1 свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ, а также 1 свидетельство о государственной регистрации базы данных.

5. Теоретическая и практическая значимость результатов диссертации

Теоретическая значимость заключается в развитии методологии кадастровой оценки земель, а именно: оценки влияния шумового загрязнения на кадастровую стоимость земель под индивидуальную жилую застройку; методическом обеспечении оценки земельных участков для совершенствования инфраструктуры земельного рынка. В диссертации решена научная задача совершенствования методики кадастровой оценки земель, имеющая важную научно-техническую значимость для развития кадастра недвижимости.

Практическая значимость заключается в следующем:

- создана база данных пространственных зон шумового загрязнения на территорию Санкт-Петербурга;
- получена шумовая карта земель под индивидуальную жилую застройку города Санкт-Петербурга, позволяющая в дальнейшем использовать фактор шумового воздействия в качестве ценообразующего при моделировании кадастровой стоимости;
- получена информационно-логическая структура информации для обеспечения учета техногенного шумового воздействия в процессе определения кадастровой стоимости;

- определена стоимостная поправка на единицу превышения предельно-допустимого уровня шума;

- разработан геопортал, представляющий собой платформу для доступа информации о техногенном шумовом загрязнении территории Санкт-Петербурга, который позволит создать единое информационное поле для субъектов земельного рынка;

- рассчитана кадастровая стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку Санкт-Петербурга с учетом шумового воздействия.

6. Рекомендации по использованию результатов работы

Исследования являются завершенными, основаны на использовании теоретической базы и имеют практическое значение. Практическое применение исследований основано на их возможной реализации в виде разработанной методики учета шумового воздействия при кадастровой оценке земель индивидуальной жилой застройки.

7. Замечания и вопросы по работе

1. Из подраздела 2.2 не понятно по какому принципу выбирались точки измерения шума на местности. Рисунки 2.2 и 2.3 следовало бы дополнить общепринятой картографической информацией.

2. На стр. 54 автор указывает (цитирую) «Для выбранного участка территории г. Санкт-Петербурга была получена поверхность вышеперечисленными методами.». Из текста неизвестно: почему именно этот участок выбран, где находится этот участок, на каком расстоянии от источника шума, его физические, правовые, экономические и дополнительные характеристики?

3. В подразделе 3.2 при рассмотрении вопроса установления величины корректировок использовались опросы экспертов в области рынка земли. Следовало бы привести данные об квалификации экспертов, их количестве, согласованности мнений и т.п.

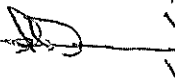
Однако отмеченные замечания не снижают общей положительной оценки диссертационной работы, ее теоретической и практической значимости.

8. Заключение по диссертации

Диссертация «Кадастровая оценка земель под индивидуальную жилую застройку с учетом техногенного шумового воздействия», 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 **Рагузин Иван Игоревич** заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент

заведующий кафедрой землеустройства и кадастра,

доктор технических наук, доцент  Мельничук Александр Юрьевич
«02» июля 2024 г.

Подпись Мельничука Александра Юрьевича заверяю.

Ученый секретарь ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского»

«02» июля 2024 г.  Митрохина Леся Михайловна

Сведения об официальном оппоненте:

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Крымский федеральный университет имени В.И. Вернадского»,
Министерство науки и высшего образования Российской Федерации,
Институт «Агротехнологическая академия», факультет землеустройства и геодезии,
кафедра землеустройства и кадастра.

Должность: заведующий кафедрой землеустройства и кадастра.

Почтовый адрес: 295492, Республика Крым, г. Симферополь, пгт. Аграрное.

Официальный сайт в сети Интернет: <https://ata.cfuv.ru>

тел.: +7(3652) 54-09-66; +7(978) 673 77 23

E-mail: document_120@mail.ru; omelnichuk61@mail.ru

Шифр и наименование специальности, по которой защищена диссертация оппонента:
25.00.26. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель