

ОТЗЫВ

официального оппонента, кандидата технических наук
Уваровой Екатерины Леонидовны 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

Актуальность темы исследования

Антропогенное шумовое загрязнение оказывает негативное влияние не только на здоровье, но и на продуктивность работы человека, а также уровень испытываемого им стресса. Соответственно объекты недвижимости, расположенные рядом с источниками повышенного шума, попадают в неблагоприятную зону, что должно находить отражение в денежной компенсации в виде снижения налогового бремени.

В Российской Федерации в качестве основы для расчета налоговых платежей принята кадастровая стоимость. Для объективности оценки земли мнения государства и собственника по ее величине должны совпадать. Однако использование законодательно закрепленных методов определения стоимости объектов недвижимости, в том числе и земельных участков в рамках сформировавшихся подходов приводит к социальной напряженности. Злободневность темы подтверждается наличием большого процента оспариваний кадастровой стоимости как среди физических, так и юридических лиц. Несмотря на наметившуюся в последнее время тенденцию снижения неудовлетворённости собственников земельных участков и иных объектов недвижимости результатами кадастровой оценки, работы в области совершенствования определения кадастровой стоимости актуальны для настоящего времени.

Научная новизна работы заключается в следующем:

– доказана объективность применения модели CNOSSOS-EU распространения шумовой волны для построения шумовой карты (п.9 Паспорта специальности ВАК);

- подтверждено отсутствие реакции рынка земельных участков Санкт-Петербурга на шумовое загрязнение (п.2 Паспорта специальности ВАК);
- разработана архитектура геопортала «Шумовое загрязнение Санкт-Петербурга» позволяющего создать единое информационное поле для субъектов земельного рынка (п.7 Паспорта специальности ВАК);
- рассчитана корректировочная поправка удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков под индивидуальную жилую застройку на техногенное шумовое воздействие в условиях Санкт-Петербурга (п.2 Паспорта специальности ВАК).

Теоретическая и практическая значимость научных результатов

Теоретическая значимость работы заключается в усовершенствовании методов картографирования распространения шумового загрязнения, которые составляют информационную основу для корректирования кадастровой стоимости земельных участков.

Представленные автором особенности разработки геопорталов могут быть использованы на практике не только для предоставления информации о шумовом загрязнении территории, но для отражения иных факторов кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Практическая значимость исследования заключается в получении качественных картографических материалов распространения шумового загрязнения в Санкт-Петербурге, что повысит наглядность и позволит значительно сократить время на получение необходимых для корректировки кадастровой стоимости данных.

Результаты исследования могут быть использованы как органами государственной власти и специалистами-оценщиками при проведении оценочных работ, экологических исследований и принятии управленческих решений по совершенствованию земельной политики, так и в процессе подготовки специалистов в области экологии и оценки земель.

На основе полученных И.И. Рагузиным теоретических результатов

реализованы программные средства, также подчеркивающие практическую значимость исследования.

Результаты исследований использованы при информационном обеспечении кадастровой оценки земель под жилую застройку СПб ГБУ «Кадастровая оценка» (акт о внедрении результатов от 22.11.2023 г.)

Степень обоснованности и достоверности положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

В работе широко представлен анализ работ зарубежных ученых и ученых Санкт-Петербургского горного университета имени Екатерины II в области кадастровой оценки объектов недвижимости. Используется внушительный спектр нормативно-правовых источников, что подтверждает правомерность разработанных предложений для совершенствования методики определения кадастровой стоимости.

Достоверность основывается на использовании исходных данных из открытых источников рыночной информации о земельных участках, используемых оценочными бюджетными учреждениями и полученных сертифицированным шумомером «ЭКОФИЗИКА-110А».

Обоснованность выводов и рекомендаций подтверждается наличием апробации результатов исследований на различных конференциях, а также публикациями в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ и изданиях, индексируемых в международной базе Scopus.

Общая характеристика диссертации

Диссертация состоит из введения, 4 глав, заключения, списка литературы из 134 наименований и 5 приложений. Общий объем работы 195 страниц. В работе содержится 37 рисунков и 25 таблиц.

Во введении автором обоснована актуальность выбранной темы, определены объект и предмет исследования, поставлены цель и задачи, сформулированы положения, выносимые на защиту, научная новизна,

теоретическая и практическая значимость работы.

В первой главе работы автор исследует существующие подходы к массовой оценке земель под индивидуальную жилую застройку. Широко представлены и проанализированы исследования по данной теме зарубежных авторов и Санкт-Петербургского горного университета имени Екатерины II. Отмечено отсутствие учета группы экологических ценообразующих факторов при проведении оценочных работ государственными бюджетными учреждениями (кроме Татарстана).

Вторая глава исследования посвящена методике создания информационной основы техногенного шумового загрязнения и возможности применения при кадастровой оценке земель под индивидуальную жилую застройку такого ценообразующего фактора как «техногенное шумовое воздействие». Автор не только отразил процесс получения данных по уровню шума, но и детально проанализировал достоинства и недостатки различных методов шумового картографирования, выделив наиболее оптимальный. Используя модель CNOSSOS-EU автор создал геопортал «Шумовое загрязнение Санкт-Петербурга» и наглядно отразил особенности его разработки.

В третьей главе автором предпринята попытка доказать влияние техногенного шумового воздействия на рыночную стоимость земель. В работе использовано большое количество статистических тестов для проверки гипотез, что подчеркивает технический склад ума автора и высокий уровень владения методами математической обработки информации.

Четвертая глава диссертации содержит в себе результаты апробации предлагаемой методики учета техногенного шумового воздействия при определении кадастровой стоимости земель под индивидуальную жилую застройку, а также экономическое обоснование рекомендуемых автором усовершенствований для исследуемых 953 участков.

Диссертационное исследование характеризуется внутренним единством, высокой степенью детализации и визуализации излагаемого материала.

Результаты диссертационной работы в достаточной степени освещены в 7 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, в 2 статьях, в изданиях, входящих в международную базу данных и систему цитирования Scopus, получено 1 свидетельство о государственной регистрации программы на ЭВМ, а также 1 свидетельство о государственной регистрации базы данных.

Замечания и вопросы по диссертации

Несмотря на общее положительное впечатление, сложившееся в ходе знакомства с диссертацией, хотелось бы отметить ряд положений, дающих повод для дискуссии и задать ряд уточняющих вопросов:

1. В работе уделено внимание изучению зарубежных исследований по теме кадастровой оценки земель, однако работы ведущих российских ученых в области землеустройства и кадастра рассмотрены поверхностно (исключение составляют работы Санкт-Петербургского горного университета имени Екатерины II), так остались без внимания работы д.э.н. А.А. Варламова, который в своих работах предлагал делать корректировку кадастровой стоимости в зависимости от уровня шумового загрязнения (например, Земельный кадастр: Т.4. Оценка земель. / А.А. Варламов. М: Колос, 2006. – 463 с.), д.т.н. Р.Г. Мамина, который в своей диссертации предлагал учитывать шумовое загрязнение при формировании комплексного городского кадастра, д.э.н. А.В. Севостьянова и т.д.

2. Рассматривая негативный аспект шумового загрязнения, автор мало уделяет внимание другой стороне данного явления, способствующей росту стоимости земельных участков из-за близости дороги. Было бы хорошо как раз рассмотреть во взаимосвязи положительный эффект от фактора транспортная доступность и один из отрицательных эффектов увеличение шумового загрязнения.

3. Почему автор предлагает переносить максимальное значение фактора «техногенное шумовое воздействие» в атрибутивную информацию к каждому

объекту оценки (а не среднее, например)? Так на рис. 2.11 наглядно видно, что выбрано максимальное значение 6 для атрибута noise_cat, тогда как часть территории с подобным уровнем шумового загрязнения на исследуемом участке не превышает 20%.

4. Предполагается ли автором учет сезонности при внесении корректирующей поправки, так в зимний период значение шумового загрязнения значительно снижается (Санкт-Петербург относится к зоне умеренного климата, что значительно сокращает количество дней пребывания владельцев индивидуальной жилой застройки на свежем воздухе и при открытых окнах).

5. Для определения корректирующей поправки на шумовое воздействие автор использует полученные методом парных продаж стоимости только 2 участков (рис. 3.11), чем подтверждается репрезентативность такой выборки? Производилась ли оценка значимости полученного уравнения зависимости стоимости от предельно допустимого шума (так, рассчитанный по данным автора критерий Фишера значительно меньше табличного, что ставит под сомнение значимость полученного коэффициента детерминации)?

6. В главе 2 автор выделяет ряд пространственных зон техногенного шумового воздействия с использованием интервалов уровня шумового загрязнения (рис. 2.10), однако корректирующая поправка удельного показателя кадастровой стоимости количественно зависит от величины превышения предельно допустимого уровня шума в дБА, а не от зоны (стр. 111). Возникает вопрос, для каких целей произведено зонирование территории по шумовому воздействию и как оно соотносится с предложенной автором методикой корректировки кадастровой стоимости земельных участков под индивидуальную жилую застройку?

7. Работа содержит значительное количество опечаток и орфографических ошибок, что значительно усложняет ее понимание.

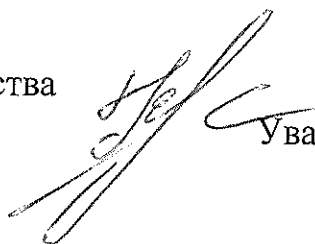
Заключение

Диссертация Рагузина Ивана Игоревича представляет собой

актуальную, законченную научно-квалифицированную работу, посвященная решению актуальной задачи – совершенствование кадастровой оценки земель.

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,
кандидат технических наук,
доцент кафедры Землеустройства
ФГБОУ ВО СПбГАУ



Уварова Екатерина Леонидовна

25.06.2024 г.

Даю согласие на внесение своих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую обработку.
Уварова Екатерина Леонидовна

Адрес: 196601, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Петербургское шоссе, д.2,
Тел: +79213622550, e-mail: katrinka-66@mail.ru

Подпись официального оппонента, к.т.н., доцента кафедры землеустройства Уваровой Екатерины Леонидовны заверяю

Врио проректора
инновационной
и международной
ФГБОУ ВО СПбГАУ



Васильев Никита Владимирович