

## ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Рагузина Ивана Игоревича на тему:  
«КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ С  
УЧЕТОМ ТЕХНОГЕННОГО ШУМОВОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ»,  
представленной на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности  
1.6.15 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

1. Актуальность исследования: негативные экологические эффекты, вызванные активным развитием объектов инфраструктуры, диктуют необходимость учета шумового воздействия в кадастровой оценке как важного фактора ценообразования, влияющего на условия проживания граждан и инвестиционную привлекательность территорий. Исследование направлено на создание инструмента борьбы с шумом, который повысит эффективность управления недвижимостью органами власти.

2. Научная новизна исследования заключается в определении функциональной зависимости корректировочной поправки удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков под индивидуальную жилую застройку на техногенное шумовое воздействие. Также автором предложены методы учета пространственных зон шума для определения кадастровой стоимости земель под индивидуальную жилую застройку в зависимости от наличия или отсутствия реакции земельного рынка. Научная новизна диссертации и положения, выносимые на защиту, обоснованы и подтверждены основными результатами диссертационного исследования.

3. Значимость для науки и практики полученных результатов: статистический анализ влияния шумового воздействия на стоимость объектов недвижимости показал отсутствие у субъектов рынка земель под жилую застройку ментального представления о степени влияния шума на ценообразование, что в дальнейшем будет являться объектом интереса ученых при анализе ретроспективы. Помимо этого, разработанная шумовая карта г. Санкт-Петербурга выступает в качестве источника информации о шумовом загрязнении, что потенциально дает скачок исследованиям смежных отраслей.

4. Замечания и вопросы следующие:

1. В автореферате не указано, производился ли автором при обработке рыночной информации, собранной за 7-летний период, анализ наличия источника шумового загрязнения на дату размещения объявления о продаже? В случае отсутствия такого анализа в выборку рыночных наблюдений могли войти аналоги с ценами предложений, например, не отражающие влияния шумового загрязнения, но имеющие при расчете значений фактора «техногенное шумовое воздействие» (на дату определения кадастровой стоимости) высокие его значения,

ОТЗЫВ

ВХ. № 9-299 от 06.09.24  
АУ УС

ввиду возникновения источника шума после даты предложения. Это могло повлиять на выводы автора относительно наличия у субъектов рынка ментального представления о влиянии шума на стоимость недвижимости.

2. Автором предлагается для присвоения объектам оценки значений ценообразующего фактора «техногенное шумовое воздействие» использовать градации качественного фактора. Чем обусловлена такая необходимость и в силу каких объективных обстоятельств фактор не может быть введен в модель определения кадастровой стоимости в количественном выражении?

Диссертация «Кадастровая оценка земель под индивидуальную жилую застройку с учетом техногенного шумового воздействия», представленная на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.5. 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 императрицы Екатерины II», утвержденного приказом ректора Санкт-Петербургского горного университета от 20.05.2021 № 953 адм, а ее автор – **Рагузин Иван Игоревич** соискателя полностью – заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Отзыв подготовила: Билей Карина Эдуардовна, кандидат технических наук (специальность 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель), начальник отдела оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки».

Почтовый адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, дом 1-3, 6 подъезд; раб. тел.: 8 (812) 445-51-63 доб. 5003; моб. тел.: +7(911)845-75-25; адрес электронной почты: karinkamyr@yandex.ru

05 сентября 2024 г.



Билей Карина Эдуардовна