

## ОТЗЫВ

**официального оппонента** на диссертацию Хиревича Сергея Анатольевича на тему: «Качество городской среды как фактор роста капитализации недвижимости», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство))»

### *Актуальность выбранной темы исследования*

Стратегические ориентиры современного развития требуют последовательной реализации целого ряда мер, среди которых формирование среды жизнедеятельности приобретает первостепенное значение как в целях развития человека, так и для осуществления производственной деятельности. Для крупных городов России, выступающих драйверами современного развития, качество городской среды в современных условиях становится едва ли не решающим фактором развития, а решение социальных, экологических и экономических проблем, снижающих неоднородность среды проживания, в настоящее время становится первостепенной задачей на всех уровнях городского управления. В социально чувствительной сфере жилой недвижимости потенциал ее капитализации, а, следовательно, и ценовые перспективы, во многом определяются качеством городской среды. В то же время оценка перспектив капитализации жилой недвижимости не представляется возможной вследствие отсутствия научно обоснованных методов оценки и формирования качественной городской среды. Это негативно сказывается на перспективном развитии городов и требует теоретической проработки и практико-ориентированных рекомендаций, что свидетельствует о том, что выбранное направление исследования актуально и необходимо как в научной, так и в практической плоскости.

## *Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации*

Необходимый уровень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций диссертации Хиревича С. А. определяется применением современных методик сбора и обработки исходной информации, позволившей в совокупности со статистическими методами, методами экономико-математического моделирования и методами нормирования показателей научно обосновать на системном, структурном и процессном уровнях зависимость стоимости недвижимости от уровня качества городской среды. Ряд выводов получен с использованием метода экспертных оценок.

В качестве теоретической и методологической основы проведенного научного исследования автором востребованы труды ведущих отечественных и зарубежных ученых по исследуемой проблематике, приведенные в списке литературы и отраженные в автореферате.

Результаты исследований получены с использованием данных статистической отчетности Федеральной службы государственной статистики России, результатов анализа практики строительства и собственных расчетов автора.

Сформулированные в диссертационной работе научные результаты и выводы обоснованы, их достоверность подтверждается наличием у автора публикаций по теме исследования, а именно 14 опубликованных работ, включая 6 статей в изданиях рекомендованных ВАК Российской Федерации. Они многократно обсуждались на международных и межрегиональных научно-практических конференциях (в гг. Москве, Пензе, Омске, Томске, Красноярске и др.).

Важно отметить, что результаты исследования апробированы и внедрены на практике в хозяйственную деятельность строительного предприятия ООО «Арена» в г. Красноярске.



## *Новизна научных положений, выводов и предложений диссертационного исследования*

Научно обоснованная логика исследования, корректно поставленные задачи, детерминированные автором в рамках темы и целевой направленности, предмет и объект диссертации предопределили потенциал новизны результатов, реализованный в предложенных принципах, методах, технологиях и приемах повышения капитализации недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла.

Совокупность наиболее существенных, полученных лично автором, результатов, отличающихся научной новизной, включает:

1. В качестве объективной основы декомпозиции комплексных проблем и выделения основных противоречий развития городской среды автором использована структуризация ее элементов, что обеспечило целостность и полноту охвата существенных аспектов выбранной темы (с. 13-31 диссертации).

2. Произведена реструктуризация факторного пространства с целью детерминации и количественного измерения факторного ядра, в первую очередь обеспечивающего социально гарантированное качество среды проживания (с. 31-52 диссертации).

3. На основе анализа трудов отечественных и зарубежных ученых идентифицировано понятие экономической сущности повышения качества городской среды, а также произведена его структуризация как основа разрабатываемых оценочных технологий (с. 52-70 диссертации).

4. Создан механизм интегральной оценки уровня качества городской среды, принципиальным отличием которого является применение процедур свертки показателей и частных критериев оценки с использованием факторного анализа и метода главных компонент (с.72-79, с. 87-101 диссертации).

5. Предложена и апробирована на практике экономико-математическая модель зависимости стоимости недвижимости от уровня

качества и локализации объектов недвижимости в городском пространстве, позволяющая прогнозировать ценовые параметры жилья (с. 101-107 диссертации).

6. Разработан инструментарий обоснования и формирования уровня качества городской среды, включающий в себя «дорожную карту» формирования качественной городской среды и алгоритм экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры (с. 108-121, с. 121-136 диссертации).

Полученные автором результаты предопределили новизну исследования, заключающуюся в создании нового методического подхода обоснования потенциала капитализации недвижимости на основе формирования и практической апробации экономически эффективных механизмов создания качественной городской среды с использованием факторного анализа и метода главных компонент, алгоритмов экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города и дорожных карт их реализации.

### *Теоретическая и практическая значимость научных результатов исследования*

Теоретическая значимость диссертационной работы определяется приращением научного знания в области оценки и улучшения уровня качества среды проживания на городских территориях как объективной основы динамики капитализации недвижимости, а также формирования методических подходов к разработке и реализации стратегий экономически эффективного развития городов России. В работе расширены и дополнены теоретические и методологические положения экономической сущности процесса повышения качества среды проживания и связанными с этим процессами капитализации недвижимости.

Полученные в диссертационной работе результаты рекомендуются к использованию в системе высшего и дополнительного профессионального



образования для специалистов инвестиционно-строительной сферы, градостроительства, недвижимости и ЖКХ.

Практическая значимость диссертации определяется возможностью практического использования бизнес-сообществом, органами местного самоуправления и общественными организациями следующих разработанных автором положений: механизма интегральной оценки уровня качества городской среды совместно с экономико-математической моделью зависимости стоимости недвижимости от уровня качества городской среды и периферийности территории; «дорожной карты» формирования качественной городской среды; алгоритма экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города, что способствует более эффективному использованию целевых финансовых ресурсов.

***Замечания по диссертационному исследованию и дискуссионные моменты:***

1. В постановочной части диссертационного исследования (стр. 17) структурируется городская среда жизнедеятельности. В составе ее элементов отсутствует информационно-коммуникационная инфраструктура. Следует ли из этого, что ее наличие или отсутствие не влияет на качество городской среды?

2. На рисунке 2.3.1. (стр. 95) представлен синтетический интегральный индикатор «Качество городской среды», однако его составляющие, на мой взгляд, связаны только с «городской застройкой». «Городская среда» гораздо шире понятия «городской застройки», поэтому хотелось бы увидеть разграничение данных дефиниций в работе.

3. В работе в разделе 3.2 (стр. 121-136) используется понятие «обоснованный уровень качества городской среды», а в разделе 3.3 (стр. 136-155) речь идет о «рациональном уровне качества среды

проживания». Следует пояснить, чем данные понятия принципиально отличаются друг от друга.

4. Следует отметить, что не все приложения, используемые в диссертации, несут прямую смысловую нагрузку и в связи с этим могут быть исключены из работы (Приложение М «Опросная анкета оценки вероятности внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки города», стр. 233-242).

Указанные недостатки, носят уточняющий характер и не снижают значимости законченного исследования.

***Заключение о соответствии диссертационного исследования  
критериям, установленным Положением о присуждении ученых  
степеней***

Диссертация является законченной самостоятельной научно-квалификационной работой, выполненной автором на высоком научно-методическом уровне. В работе приведены научные результаты, позволяющие квалифицировать их как решение задачи, имеющей существенное народнохозяйственное значение.

Полученные автором результаты достоверны, выводы и заключения обоснованы и корреспондируют с содержанием работы. Диссертация базируется на достаточном объеме статистической информации. Автореферат соответствует основному содержанию диссертации.

Диссертация соответствует паспорту специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство))». В частности пунктам: 1.3.61. «Развитие методологических подходов к экономике и управлению различными направлениями капитального строительства»; пункту 1.3.65. «Развитие методологии управления качеством и конкурентоспособностью строительной продукции».

По научному содержанию и по форме изложения материала диссертация соответствует требованиям, изложенным в п. 9-14 «Положения о присуждении ученых степеней», а ее автор Хиревич Сергей Анатольевич рекомендуется к присуждению ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство))».

Официальный оппонент  
доктор экономических наук, профессор,  
профессор кафедры Экономики и  
управления в строительстве  
ФГБОУ ВО «Национальный  
исследовательский Московский  
государственный строительный  
университет»

Наталья  
Юрьевна  
Яськова



Адрес: 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26  
Телефон +7 (495) 287-49-19  
E-mail: mcua3@yandex.ru