

ОТЗЫВ
официального оппонента
на диссертацию Хиревича Сергея Анатольевича,
выполненную 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))»

Диссертационная работа Хиревича С. А. изложена на 179 страницах, состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, включающего 182 источника и приложений. На основе изучения диссертации и опубликованных работ по теме диссертации установлено следующее:

Актуальность выбранной темы исследования

Тема диссертационного исследования затрагивает:

во-первых, неоднородность внутренней структуры современных городов;

во-вторых, связь стоимости недвижимости с качеством городской среды, которое является решающим фактором для физических и юридических лиц при приобретении жилья;

в-третьих, недостаточное полное использование возможности повышения капитализации недвижимости в случае обоснованного улучшения условий проживания;

в-четвертых, отсутствие на сегодняшний день полноценных научно-практических методов обоснования и оценки уровня качества городской среды, учитывающих его влияние на повышение капитализации недвижимости.

Указанные причины актуализируют разработку методического подхода обоснования потенциала капитализации недвижимости на основе механизмов формирования качественной городской среды.

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций

Использование фундаментальных исследований в области развития городских территорий и процесса капитализации недвижимости, таких крупных зарубежных и отечественных исследователей, как Айвазян С. А., Асаул А. Н., Грабовый П. Г., Гутнов А. Э., Ромм А. П. и др., а также специалистов в сфере оценки уровня качества городской среды: Ансоффа И., Гейла Я., Долгачевой Т. А., Овсянниковой Т. Ю., Яськовой Н. Ю. и др., обусловили полный учет имеющегося научного задела, что позволило использовать его как базу исследовательских итераций, обеспечивших необходимый и достаточный уровень обоснованности научных результатов.

Практическая апробация результатов исследования, как в части механизма оценки уровня качества городской среды, так и в рамках экономико-математической модели зависимости стоимости недвижимости от уровня качества и характера локализации объектов недвижимости в городском пространстве, показала высокий потенциал эффективности авторских предложений, доказав их достоверность и практическую приемлемость.

Широкое обсуждение предложений на международных и межрегиональных научно-практических конференциях также свидетельствует о достоверности предложений, освещенных в 14 публикациях, в том числе в 6 статьях, опубликованных в научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России.

Научная новизна исследования и личный вклад автора

Взаимное соответствие и взаимная обусловленность цели, задач, предмета и объекта исследования позволили реализовать принципиально новый методический подход 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. Авторский подход отличается:

- фокусировка структуры и комплексных проблем развития городской среды, направленная на объективно обоснованную динамику капитализации недвижимости (стр. 17);

- четырехуровневая логика исследования, позволившая сформировать не только методологическую базу, но и полноценный спектр инструментов позволяющих обеспечить максимальную капитализацию объектов недвижимости (стр. 30);

- детерминированность понятия качества городской среды в контексте повышения капитализации недвижимости (стр. 31-36);

- сформированное факторное пространство обеспечения качества городской среды и выделенное факторное ядро, обеспечивающее задаваемое обществом социально гарантированное качество среды проживания (стр. 37-52);

- смысловая структура и экономическая сущность повышения качества городской среды (стр. 64-68);

- метод интегральной оценки уровня качества городской среды (стр. 72-87), включающий аналитическую модель формирования синтетического интегрального индикатора «Качество городской среды» (стр. 95);

- регрессионные модели для определения стоимости кв. м. общей площади жилья и их основные характеристики (стр. 105);

- система разработанных лично автором взаимосвязанных инструментов обоснования и формирования уровня качества городской среды, взаимодополняющих друг друга в следующей логической последовательности:

дорожная карта формирования качественной городской среды (стр. 116-120),

алгоритм экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города (стр. 124-125).

В целом, оригинальный, структурированный, научно-обоснованный, отличающийся новизной подход автора позволил сформировать положения, способные повысить капитализацию недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла на основе факторной реструктуризации, обеспечения нормативного уровня и экономически эффективной реализации комплексного потенциала качества городской среды.

Практическая значимость научных результатов исследования подтверждается успехом апробации предложений автора при разработке концепции застройки жилого района «Тихие Зори» и при реализации недвижимости, расположенной в данном районе.

Важно обратить внимание на то, что материалы диссертационного исследования используются в учебном процессе ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», при проведении занятий по курсам «Экономика отрасли (строительство)», «Системный анализ в управлении недвижимостью», «Экономика и управление градостроительством».

В то же время к диссертации имеется ряд дискуссионных вопросов и замечаний:

1. В работе на стр. 84 отмечается, что оценка эстетического восприятия может быть получена только на основании данных экспертного опроса, в связи с этим в тексте диссертации стоило бы отразить количество экспертов и требования, которым они должны соответствовать;

2. В разделе 3.2. диссертации на стр. 130-133 автором не приведено обоснование применяемого перечня основных технико-экономических показателей проектно-сметной документации (формулы 3.2.1. – 3.2.17)

используемых в алгоритме экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города;

3. В диссертации автор уделяет внимание повышению капитализации недвижимости при улучшении качества городской среды с точки зрения застройщика (девелопера), однако в данном аспекте практически не рассматриваются муниципальные органы власти. В связи с этим в работе стоило бы предусмотреть мероприятия, через которые муниципальные образования смогли бы получать дополнительные бонусы за счет капитализации городской недвижимости;

4. В Приложении В «Расположение исследуемых участков жилой территории г. Красноярска» (стр. 184) правильной было бы использовать разную цветовую гамму, с помощью которой достаточно просто визуально определить тот или иной уровень качества городской среды в исследуемой зоне.

Указанные замечания в целом не снижают достоинств диссертационного исследования, являясь в большей степени рекомендациями к дальнейшему развитию выбранного направления исследования, и не влияют на положительную оценку всей работы.

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

Диссертационное исследование Хиревича С. А. на тему: «Качество городской среды как фактор роста капитализации недвижимости», по постановке задач, научной новизне, теоретическим и практическим результатам представляет собой самостоятельную завершенную научно-квалификационную работу, выполненную автором на высоком научном уровне.

В работе приведены научные результаты, которые могут быть квалифицированы как решение научной проблемы, имеющей большое значение для развития основных положений в области оценки и улучшения

уровня качества среды проживания на городских территориях как основы капитализации недвижимости.

Полученные автором результаты достоверны, выводы обоснованы. Автореферат в целом отражает основное содержание диссертационной работы, основные ее идеи и выводы.

По научному содержанию и форме изложения материала диссертация соответствует требованиям, изложенным в п. 9 и п. 10 «Положения о присуждении ученых степеней».

Автор диссертационного исследования, Хиревич Сергей Анатольевич заслуживает присуждения 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, доцент,
профессор кафедры «Экспертиза и
управление недвижимостью» ФГБОУ ВО
«Иркутский национальный
исследовательский технический
университет»

Матвеева Мария Витальевна

Матвеева Мария Витальевна

Почтовый адрес: 664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 83

Тел: +7 (395-2) 40-54-12

e-mail: expertiza@istu.edu