ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА Д 212.070.05,
СОЗДАННОГО НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ» МИНИСТЕРСТВА ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ДИССЕРТАЦИИ НА СОИСКАНИЕ
УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА НАУК

аттестационное дело № _____

решение диссертационного совета

от 14 декабря 2017 г. № 20

О присуждении **Хиревич Сергею Анатольевичу**, гражданину Российской Федерации, ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Качество городской среды как фактор роста капитализации недвижимости» по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)» принята к защите 09 октября 2017 г. (протокол заседания № 18), диссертационным советом Д 212.070.05, созданным на базе ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 11, созданного в соответствии с приказом Министерства образования и науки РФ № 760/нк от 03 декабря 2012 г.

Соискатель Хиревич Сергей Анатольевич, 1990 г. рождения, в 2013 г. окончил ФГАОУ ВПО «Сибирский федеральный университет».

В сентябре 2017 г. Хиревич С. А. окончил очную аспирантуру ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет». С октября 2017 г. является соискателем кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации.

Диссертация выполнена в ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации на кафедре «Экономика и управление в строительном комплексе».

Научный руководитель – доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет» Сарченко Владимир Иванович, г. Красноярск.

Официальные оппоненты:

Матвеева Мария Витальевна, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Иркутский национальный исследовательский технический университет», г. Иркутск.

Яськова Наталья Юрьевна, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры «Экономики и управления в строительстве» ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», г. Москва.

дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация ФГБОУ ВО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», г. Томск, в своем положительном отзыве, подписанном Овсянниковой Т. Ю., доктором экономических наук, профессором, заведующим кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», **указала, что** качество городской среды определяется как один из главных индикаторов социально-экономического развития территорий, а также является одним из важных факторов привлекательности городов и их конкурентоспособности на мировом рынке труда и капитала, что подтверждает актуальность диссертационного исследования. В качестве элементов научной новизны отмечены следующие: выявлена экономическая сущность и структурированы проблемы застройки городской среды; разработаны методические подходы к интегральной оценке качества городской среды; предложен алгоритм интегральной оценки уровня качества городской среды, основанный на частных и интегральных показателях оценки с использованием методов математической статистики; разработана и апробирована на практике экономико-математическая модель зависимости стоимости недвижимости от уровня качества городской среды.

Практическая значимость полученных результатов заключается в том, что результаты исследования могут быть использованы органами местного самоуправления при выборе проекта развития городской среды с оптимальным сочетанием показателей качества среды. Кроме того, полученные результаты позволяют оценить экономическую эффективность инвестиций в застройку района городской территории и обеспечение требуемого уровня качества данной территории. Результаты работы имеют определенную ценность для девелоперов при принятии ими решений об участии в проекте застройки.

В отзыве отмечается, что диссертационная работа является законченной научно-квалификационной работой, в которой содержится решение важной социально-экономической задачи, имеющей значение для развития строительной отрасли и повышения качества городской среды, она отвечает критериям «Положения о присуждении ученых степеней», предъявляемым к кандидатским диссертациям, а ее автор, Хиревич С. А. заслуживает присуждения ученой сте-

пени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)».

Соискатель имеет 14 опубликованных работ, все по теме диссертации, общим объемом 9,43 п. л. (лично автору принадлежит 5,42 п. л.), из них в рецензируемых научных изданиях опубликовано 6 работ, общим объемом 4,81 п. л. (лично автору принадлежит 2,62 п. л.). Опубликованные работы посвящены разработке методического подхода к обоснованию потенциала капитализации недвижимости на основе формирования и практической апробации экономически эффективных механизмов создания качественной городской среды. В диссертации отсутствуют достоверные сведения об опубликованных соискателем ученой степени работах, их виде, авторском вкладе и объеме научных изданий.

Наиболее значимые научные работы по теме диссертации:

1. Хиревич С. А. Нормативно-факторный подход в развитии методологии измерения синтетических категорий комфортности городских территорий / В. И. Сарченко, С. А. Хиревич // Экономика строительства. – 2016. – № 4 . – С. 23-31 (0,54 п. л., авт. – 0,27 п. л.).

2. Хиревич С. А. Детерминация экономической сущности формирования качественной городской среды / В. И. Сарченко, С. А. Хиревич // Проблемы современной экономики. – 2016. – № 2. – С. 182-186 (0,46 п. л., авт. – 0,23 п. л.).

3. Хиревич С. А. Методика экономического обоснования концепции застройки основных элементов планировочной структуры города / В. И. Сарченко, С. А. Хиревич // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 10–3 (75–3). – С. 816-827 (1,38 п. л., авт. – 0,69 п. л.).

4. Хиревич С. А. Организационно-экономический механизм формирования качественной городской среды / С. А. Хиревич // Научное обозрение. – 2016. – № 22. – С. 221-230 (0,93 п. л. авт.).

На диссертацию и автореферат поступили отзывы (все положительные), содержащие следующие критические замечания:

- в отзыве ведущей организации ФГБОУ ВО «Томский государственный архитектурно-строительный университет»: 1) В числе проблем развития городской среды (С. 16-18) автором отмечаются проблемы, касающиеся в целом социально-экономического развития территорий. Непонятно, почему автор выделил именно эти проблемы. Как связано с развитием городской среды, например, отсутствие механизмов образовательных, карьерных, жилищных лифтов? На наш взгляд, стоило отметить ряд проблем, касающихся формирования именно городской среды, или же более четко обосновать выбор проблем, приведенных в схеме на рис. 1.1.1. 2) На рис. 1.3.3 (С. 62) приведена схема, от-

ражающая главную идею работы – зависимость капитализации объектов недвижимости от улучшения качества среды, которая, в свою очередь, по мнению автора, измеряется, в том числе, ростом объектов недвижимости в натуральном выражении. Эта зависимость, на наш взгляд, не очевидна. Во-первых, потому, что увеличение количества объектов недвижимости может привести к обратному процессу – снижению их стоимости. Например, строительство на одной территории большого количества объектов торгового назначения может привести к падению их рыночной стоимости вследствие превышения предложения над спросом. Или, например, развитие транспортной сети и строительство дорог с интенсивным движением в непосредственной близости от жилых домов может привести к ухудшению экологической обстановки и падению стоимости жилья на этой территории и т.д. 3) Автор работы отмечает, что предложенный механизм интегральной оценки уровня качества городской среды позволит производить коррекцию ценовой динамики недвижимости (С. 7,12). На наш взгляд, ценовая динамика является отражением фактического состояния рынка недвижимости. Кроме того, на рыночную стоимость объектов недвижимости влияет огромное количество других факторов, как макроэкономического уровня, так и мезо-экономического и местного уровней. Стоило бы более подробно пояснить позицию автора по этому вопросу и описать, какие именно мероприятия предлагает автор для коррекции цен на рынке жилой недвижимости. 4) Автор сужает понятие «городская среда», фактически отождествляя его с понятием «градостроительная среда». Городская среда, на наш взгляд, включает, помимо объектов недвижимости, также социальную среду, культурную среду, информационную среду, институциональную среду и т.д. То, что автор рассматривает фактически градостроительную среду, а не городскую, подтверждается и результатами, представленными во второй главе диссертации (раздел 2.3), где в предлагаемой автором методике «Синтетический интегральный индикатор «Качество городской среды»» строится на показателях «Интегральный индикатор «Качество городской застройки»» и «Интегральный индикатор «Комплексность городской застройки»» (рис. 2.3.1, С. 95; табл. 2.3.1, С. 98). 5) На рис. 1.3.5 (С. 69) представлены графики экономической эффективности «создания обоснованного уровня качества городской среды, соответствующего потребительским предпочтениям и платежеспособному спросу». Непонятно, что понимается под экономической эффективностью в данном контексте, чем она измеряется и каким образом оценен недоиспользованный потенциал территории. 6) В таблице 3.1.1 автор приводит дорожную карту формирования качественной городской среды и разбивает предложенные мероприятия на низкобюджетные, неотложные, долгосрочные и другие, не обосновывая при этом стоимость данных мероприятий и источники финансирования. На наш взгляд, представляется спорным отнесе-

ние мероприятий, указанных в п. 1.2. таблицы, к низкобюджетным. 7) Автором предложена двухфакторная регрессионная модель зависимости стоимости реализации 1 кв. м. жилой недвижимости от уровня качества городской среды и периферийности исследуемой территории (транспортная удаленность участка от городского центра) (п. 2.4. диссертации). Однако, на наш взгляд, выявленная зависимость (формула 2.4.1 на С. 106 диссертации) не является показательной, поскольку непонятно, каким образом автором учитывался временной фактор и фактор инфляции при построении регрессионных моделей. Учитывалась ли отрицательная ценовая динамика в условиях кризиса? Кроме того, данные модели не учитывают такие важные факторы формирования цены жилья, как характеристики самого жилого дома (материал стен, этажность, населенность), экологическая ситуация и т.д. 8) Определения некоторых категорий, представленные в тексте диссертации, отличаются излишним многословием и плохой структурированностью, что затрудняет понимание их смысла. К числу таких определений относятся, в частности, следующие: «Под качеством городской среды в работе понимается оценка воздействия, формализованная по всем значимым параметрам, влияющим на качество жизни людей, проживающих в конкретном месте города» (С. 36). Остается лишь догадываться о воздействии кого-чего на кого-что, и о каких параметрах и насколько значимых идет речь в данном определении. «Отредуцированное определение трактует экономическую сущность повышения качества городской среды как гармонизацию обеспеченной платежеспособным спросом элементной структуры среды, представляющей собой базовый ресурс развития человеческого капитала, на основе осуществления обеспеченных источниками финансирования итеративных мер активизации факторов развития и нейтрализации его ограничений» (С. 64). В данном определении непонятно, что понимается под гармонизацией, почему городская среда должна быть обеспечена платежеспособным спросом (среда не является объектом рыночных отношений, также, как и некоторые ее элементы), о каких итеративных мерах и факторах идет речь. Не облегчает понимание этого тезиса и приведенная ниже схема (рис. 1.3.4, С. 65).

- в отзыве официального оппонента доктора экономических наук, доцента Матвеевой М. В.: 1) В работе на С. 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 С. 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» (С. 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.

- в отзыве официального оппонента доктора экономических наук, профессора Яськовой Н. Ю.: 1) В постановочной части диссертационного исследования (С. 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. (С. 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 (С. 121-136) используется понятие «обоснованный уровень качества городской среды», а в разделе 3.3 (С. 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», С. 233-242).

- в отзыве на автореферат директора Красноярского филиала ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», доктора экономических наук, доцента Васильева Е. П.: 1) при разработке инновационного инструментария формирования качественной городской среды, представленного в виде «дорожной карты» (С. 16-17), автору следовало бы дополнительно предусмотреть механизм, позволяющий учитывать интересы жителей, строительных организаций и муниципальных органов власти при разработке мероприятий, направленных на повышение качества городской среды.

- в отзыве на автореферат директора Международного института технологий бизнеса, заведующего кафедрой организации и экономики строительства ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектур-

но-строительный университет», доктора экономических наук, профессора Хавина Д. В.: 1) автором в тексте упоминаются нормативный (С. 5) и обоснованный (С. 18) уровни качества, характеризующие среду города, однако не поясняется их использование применительно к реконструкции существующей застройки либо в условиях нового строительства.

- в отзыве на автореферат заведующего кафедрой «Экономика, организация и управление производством» Института экономики и менеджмента ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», доктора экономических наук, профессора Хрусталева Б. Б.: 1) из представленного алгоритма экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города (рис. 5 на С. 19) не совсем понятно, какие конкретно технико-экономические показатели концепции застройки подлежат изменению; 2) в исследовании автор осуществляет разработку метода интегральной оценки уровня качества городской среды и реализует инновационный инструментарий формирования качественной городской среды проживания исключительно на примере города Красноярска, в связи с чем возникает вопрос: возможно ли применение разработанных положений в других городах России?

- в отзыве на автореферат заведующего кафедрой «Экономики и основ предпринимательства» ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», доктора экономических наук, профессора Гасилова В. В.: 1) в аналитической модели формирования синтетического интегрального индикатора «Качество городской среды» (рис. 3, С. 14 автореферата) не совсем понятно содержание блока, отражающего перечень априорных показателей; 2) в процессе создания инструментария обоснования и формирования качественной городской среды автором разработана дорожная карта формирования качественной городской среды и алгоритм экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города, однако не совсем понятна связь данных инструментов между собой при создании качественной городской среды.

- в отзыве на автореферат заведующего кафедрой «Экономика и управление проектами» ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет», доктора экономических наук, профессора Симионовой Н. Е.: 1) в автореферате на С. 9 автор акцентирует внимание на факторной реструктуризации, направленной на учет критически важных, а также количественно измеримых показателей, однако не совсем понятно, на основании каких укрупненных блоков представленные факторы формировались; 2) в аналитическую модель формирования синтетического интегрального индикатора на С. 14

следовало бы включить критерии, характеризующие уровень развития учреждений здравоохранения.

- в отзыве на автореферат директора центра «Стратегия и тактика управления предприятием» факультета академических программ обучения института отраслевого менеджмента Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, доктора экономических наук, профессора Празднова Г. С.: 1) в автореферате на С. 15 автор пишет о возможных способах определения транспортной удаленности исследуемого участка от городского центра, однако далее по тексту нет пояснения, как именно она определялась непосредственно в исследовании.

- в отзыве на автореферат ведущего научного сотрудника Института экономики и организации промышленного производства Сибирского отделения РАН, кандидата экономических наук, Воронова Ю. П.: 1) не вполне аккуратно сформулирована цель исследования, которая, по мнению автора, состоит «в повышении капитализации недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла на основе факторной реструктуризации, обеспечения нормативного уровня и экономически эффективной реализации комплексного потенциала качества городской среды». Представляется, что «повышение капитализации» лишь косвенно относится к экономическим исследованиям, а более тесно связано со строительством и градостроительным проектированием; 2) ориентация инструментария «экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города и формирования уровня качества городской среды» на «максимальную капитализацию объектов недвижимости» представляется излишне категоричной. Она не учитывает возможность существования городской среды, из которой никто не хочет уезжать, а потому капитализация низка из-за отсутствия предложений о продаже; 3) автор зря перечисляет как равноправные способы факторный анализ и метод главных компонент, поскольку метод главных компонент является частным случаем факторного анализа.

- в отзыве на автореферат заместителя главы администрации г. Барнаула по экономической политике, кандидата экономических наук, Химочки В. С.: 1) на С. 12 автореферата автор говорит о формировании нормативной модели микрорайона, в связи с этим следует пояснить, на основании каких документов происходило ее создание? 2) в качестве положения, выносимого на защиту, автор предлагает алгоритм экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города (С. 18-20), однако в тексте автореферата не поясняется, что подразумевается под основным элементом планировочной структуры.

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается тем, что оппоненты Матвеева М. В., Яськова Н. Ю. обладают профессиональными знаниями и компетенциями, имеют практические и теоретические знания в исследуемой области, позволяющие оценить диссертационную работу, что подтверждается наличием многочисленных профильных публикаций по проблематике представленной работы. Ведущая организация ФГБОУ ВО «Томский государственный архитектурно-строительный университет» широко известна своими достижениями в различных направлениях экономики и управления строительством, а ее сотрудники имеют публикации в рецензируемых научных изданиях, в том числе из перечня ВАК Минобрнауки России, что обеспечивает необходимые условия для объективной оценки научной и практической ценности представленного исследования.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

разработана новая научная идея обоснования потенциала капитализации недвижимости на основе формирования и практической апробации экономически эффективных механизмов создания качественной городской среды, отличающаяся от имеющихся подходов использованием факторного анализа и метода главных компонент, алгоритмов экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города и дорожных карт их реализации. Это позволило выявить качественно новые закономерности повышения капитализации недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла на основе факторной реструктуризации, обеспечения нормативного уровня и экономически эффективной реализации комплексного потенциала качества городской среды. Предложенная идея развивает теоретические положения исследований С. А. Айвазяна, И. Ансоффа, А. Н. Асаула, Я. Гейла, П. Г. Грабового, А. Э. Гутнова, Т. Ю. Овсянниковой, А. П. Ромма, Н. Ю. Яськовой и др. (С. 31-70; 72-87; 101-107; 108-134; Приложение Е, С. 198-208; Приложение К, С. 215-226);

предложена оригинальная научная гипотеза, заключающаяся в том, что на современном уровне развития потенциал капитализации недвижимости не может быть реализован в полной мере вне учета требования безальтернативного обеспечения нормативного уровня качества городской среды, а также научного обоснования возможности положительной коррекции ценовой динамики городской недвижимости в зависимости от значений компонент качества среды (С. 7; 52-70);

доказана перспективность использования новой научной идеи повышения капитализации недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла на основе экономически эффективной реализации комплексного потенциала качества городской среды для формирования методических подходов к разработке и реализации стратегий эффективного развития городов России, а также в рамках дальнейшего развития в направлении методологии маркетинга городов (С. 108-121; 136-155);

введены понятия 1) «экономическая сущность повышения качества городской среды» – гармонизация обеспеченной платежеспособным спросом элементной структуры среды, представляющей собой базовый ресурс развития человеческого капитала, на основе осуществления обеспеченных источниками финансирования итеративных мер активизации факторов развития и нейтрализации его ограничений (С. 64-66); 2) «обоснованный уровень качества городской среды» – уровень качества, не ниже нормативного, способный удовлетворить основные потребности населения, проживающего или планирующего проживать в границах исследуемого элемента планировочной структуры города и являющийся экономически выгодным для девелопера, реализующего проект (С. 68-70; 127-128); 3) «нормативный уровень качества городской среды» – минимально необходимая совокупность объектов социально-экономической инфраструктуры, закреплённая в градостроительных нормативно-правовых актах и регламентах и обязательная для выполнения девелопером (С. 67; 128).

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

Доказано положение о необходимости учета требований безальтернативного обеспечения нормативного уровня качества городской среды, а также научного обоснования возможности положительной коррекции ценовой динамики городской недвижимости в зависимости от значений компонент уровня качества среды для реализации в полной мере потенциала капитализации недвижимости на современном уровне развития (С. 52-70; 72-79; 101-107; 121-134; Приложение Ж, С. 209-212; Приложение И, С. 213-214);

применительно к проблематике диссертации результативно (эффективно, то есть с получением обладающих новизной результатов) использован комплексный подход к применению базовых методов исследования: системного, структурного и процессного видов анализа; табличных и графических приемов визуализации результатов работы; статистических методов обработки информации; экономико-математического моделирования; квалиметрии и методов нормирования показателей; методов экспертных оценок и др. для обоснова-

ния потенциала капитализации недвижимости на основе формирования качественной городской среды;

изложены результаты анализа факторов, обеспечивающих задаваемое обществом (городом) социально гарантированное качество среды проживания; тенденции повышения качества городской среды, представляющей собой базовый ресурс развития человеческого капитала; алгоритм расчета синтетического интегрального индикатора, отражающего качество среды проживания; основные положения логики дорожного картирования процесса формирования качественной городской среды; поэтапная последовательность экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города (С. 31-52; 58-68; 72-79; 108-115; 121-134; Приложение Г, С. 185-196; Приложение Д, С. 197);

раскрыты современные проблемы развития городской среды и жилищного строительства в Российской Федерации; особенности учета и оценки влияния качества городской среды на процесс капитализации недвижимости (С. 13-29; 52-70; 101-107; Приложение А, С. 180-182; Приложение Б, С. 183);

изучены тенденции развития организации среды жизнедеятельности современных городов; проблемы развития недвижимости в условиях застройки городских территорий; факторы, влияющие на качество городской среды; причинно-следственные связи между качеством городской среды и процессом капитализации недвижимости (С. 15-23; 37-49; 56-67; 103-106; Приложение К, С. 215-226);

модернизировано представление о факторном пространстве обеспечения качества городской среды путем выделения и количественного измерения факторного ядра (качество градостроительных решений, восприятие качества городской застройки, качество социальной инфраструктуры, качество бытовой инфраструктуры), определяющего социально гарантированное качество среды проживания. **Произведена модернизация** методологии С. А. Айвазяна по измерению, мониторингу и анализу основных синтетических категорий качества жизни населения регионов применительно к городской среде, с использованием нормативно-факторного подхода и принципа микрозонирования в целях создания расчетной основы для коррекции ценовой динамики недвижимости в зависимости от значений уровня качества городской среды (С. 31-43; 72-107; Приложение В, С. 184; Приложение Г, С. 185-196; Приложение Д, С. 197).

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

разработаны и внедрены (полностью) алгоритм интегральной оценки уровня качества городской среды, расчет зависимости стоимости недвижимости от уровня качества городской среды и периферийности исследуемой территории с помощью авторской экономико-математической модели, а также алгоритм экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города (справка о внедрении, выданная ООО «Арена», г. Красноярск, 2017 г.);

определены перспективы практического использования бизнес-сообществом и муниципальными органами власти разработанного в диссертации 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, алгоритма экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города и дорожных карт их реализации (С. 87-107; 116-120; 124-125; 227-232; Приложение Н, С. 243-246);

созданы: 1) алгоритм интегральной оценки уровня качества городской среды (УКГС), основанный на применении процедур свертки показателей и частных критериев оценки с использованием методов математической статистики, в частности, факторного анализа и метода главных компонент; 2) инструментарий экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города и формирования уровня качества городской среды на территории («дорожная карта» формирования качественной городской среды как организационно-экономический инструмент, содержащий мероприятия, детерминированные по срокам, затратам и исполнителям; алгоритм экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города, позволяющий определить уровень качества городской среды, посредством внесения изменений в основную градостроительную документацию и оценки соответствия технико-экономических показателей планируемым значениям на всех этапах реализации проекта) для обеспечения максимальной капитализации объектов недвижимости (С. 72-79; 87-107; 108-136; Приложение Л, С. 227-232);

представлены методические рекомендации по совершенствованию качества среды проживания города Красноярска, позволяющие создать экономиче-

скую заинтересованность у всех участников жилищно-строительной сферы в ее обеспечении с учетом потребительских предпочтений и благодаря капитализации недвижимости; методические рекомендации по внесению изменений в основную градостроительную документацию с целью формирования качественной городской среды и повышения капитализации недвижимости (С. 116-120; 124-125; Приложение Л, С. 227-232).

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

для экспериментальных работ результативность применения алгоритма интегральной оценки уровня качества городской среды, экономико-математической модели зависимости стоимости недвижимости от уровня качества городской среды и периферийности исследуемой территории, а также алгоритма экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города, что подтверждено справкой о внедрении от строительной компании г. Красноярска;

теория построена на известных, проверяемых данных, согласуется с результатами исследований российских и зарубежных ученых – И. Ансоффа, С. А. Айвазяна, А. Н. Асаула, А. С. Ахиезера, Т. А. Верещагиной, Я. Гейла, П. Г. Грабового, А. Э. Гутнова, Дж. Гэлбрейта, Т. А. Долгачевой, Л. В. Киевского, Т. Ю. Овсянниковой, Л. В. Портера, А. П. Ромма, Т. Саати, И. М. Сыроежина, Дж. Форрестера, Н. Ю. Яськовой. и др., опубликованными данными, полученными автором в процессе исследования, в том числе в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК при Минобрнауки РФ;

идея базируется на анализе теории и практики в области совершенствования городской среды и повышения капитализации недвижимости за последние 30 лет; данных социологических опросов жителей городов России с населением более 100 тыс. чел, экспертных оценках и официальной статистической информации, отражающих уровень качества городской среды; обобщении передового отечественного и зарубежного опыта по вопросам развития среды жизнедеятельности;

использованы сравнения результатов авторских разработок и результатов научных исследований, полученных ранее по предметной области диссертационного исследования, в том числе, по исследованию современных приоритетов развития в области организации среды жизнедеятельности; по формированию факторного пространства процесса капитализации недвижимости; экономическому обоснованию необходимости повышения уровня качества городской среды; разработке методического подхода к учету и оценке влияния каче-

ства городской среды на процесс капитализации недвижимости; разработке алгоритма оценки уровня качества городской среды; определению степени зависимости роста капитализации объектов недвижимости от повышения качества городской среды; разработке инструментария обоснования путей достижения уровня качества городской среды;

установлено качественное и количественное совпадение авторских результатов исследования с результатами, представленными в независимых источниках по данной тематике, в тех случаях, когда такое сравнение является обоснованным. Ссылки на авторов и источники, из которых были сделаны заимствования, оформлены с указанием выходных данных и указанием страниц. Диссертация прошла экспертизу по системе «Антиплагиат», оригинальность текста составляет 91,2 %;

Использованы современные методики сбора и обработки исходной информации, в том числе методы статистического, факторного, корреляционного и регрессионного анализа; репрезентативные совокупности статистических данных, экспертная информация, с соответствующим обоснованием; программный продукт VSTAT, позволяющий не только повысить точность проводимых расчетов, но и существенно расширить возможности применения методов экономико-математического анализа.

Личный вклад соискателя состоит в обосновании темы исследования, оригинальной идеи и гипотезы, комплексного подхода к исследованию; получении исходных данных на основе анализа научно-методических, нормативно-правовых, статистических и экспертных материалов, их обработке; интерпретации полученных результатов; апробации результатов исследования на 6 международных и межрегиональных научно-практических конференциях; внедрении результатов исследования в учебный процесс ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», в деятельность ООО «Арена»; подготовке 14 публикаций по выполненной работе, в том числе 6 – в научных журналах, включенных в перечень рекомендованных ВАК при Минобрнауки РФ.

Диссертационный совет пришел к выводу о том, что диссертация Хиревич Сергея Анатольевича представляет собой завершённую научно-квалификационную работу, в которой изложены новые научно обоснованные экономические и управленческие решения и разработки по повышению капитализации недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла на основе факторной реструктуризации, обеспечения нормативного уровня и экономически эффективной реализации комплексного потенциала качества городской среды,

имеющие важное народнохозяйственное значение для экономики России, соответствующие требованиям Положения о присуждении ученых степеней (постановление Правительства РФ № 842 от 24 сентября 2013 г.). Диссертация соответствует пунктам 1.3.61 «Развитие методологических подходов к экономике и управлению различными направлениями капитального строительства»; 1.3.65 «Развитие методологии управления качеством и конкурентоспособностью строительной продукции» паспорта специальности ВАК при Минобрнауки РФ 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)».

На заседании 14 декабря 2017 г. диссертационный совет принял решение присудить Хиревич С. А. ученую степень кандидата экономических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 15 человек, из них 8 докторов наук по специальности рассматриваемой диссертации, участвовавших в заседании, из 19 человек, входящих в состав совета, дополнительно на разовую защиту никто не введен, проголосовали: за – 15, против – нет, недействительных бюллетеней – нет.

Председатель

диссертационного совета

Жомкалов Геннадий Владимирович

Ученый секретарь

диссертационного совета

Светник Тамара Васильевна

14 декабря 2017 г.