

УТВЕРЖДАЮ

Ректор ФГБОУ ВПО «Казанский
государственный архитектурно-
строительный университет»,
д. т. н., профессор

____ Низамов Р.К.

05 2015 г.

ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертацию Караваевой Натальи Михайловны на тему: «Механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов», 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 –1.3 строительство)

Актуальность темы исследования

Рост благосостояния населения в значительной степени зависит от инвестиционных вливаний в экономику, и поэтому, приоритетное значение для регионов и крупных городов имеет привлечение инвесторов на свои территории. Потенциальные инвесторы предварительно оценивают инвестиционную привлекательность того или иного проекта коммерческой недвижимости, используя разные инструменты, значительным образом отличающиеся между собой. В современных исследованиях инвестиционной привлекательности нет единой методологической базы, имеющей единые системы критериев и показателей для определения степени инвестиционной привлекательности девелоперских проектов. Это значительно затрудняет оценку привлекательности для принятия решения инвестором/девелопером как о входе в проект, так и о выходе из него, которую невозможно выявить без учета комплекса характеристик

(факторов) привлекательности. Реализация проектов по созданию объектов коммерческой недвижимости, использующая принципы девелоперского подхода позволяют достигать более комплексного характера развития объектов недвижимости, за счет включения в их жизненный цикл не только инвестиционно-строительной стадии, но и предынвестиционной, а также стадий эксплуатации и реконструкции (реконцепции). При этом задачи, предъявляемые девелоперу, на каждой стадии значительно отличаются, и соответственно требуют учета особенностей их осуществления. Сложившаяся ситуация требует обоснования и разработки методического инструментария оценки и критериев, позволяющих управлять инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов. Несмотря на значительное количество работ, посвященных решению данной проблемы, ряд ее аспектов остается исследованным не в полной мере. Поэтому диссертационная работа Каравановой Н.М., является своевременной и имеет важное значение для дальнейшего развития экономической науки в части управления инвестиционной привлекательностью девелоперскими проектами коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов.

Оценка степени обоснованности, достоверности, научной новизны и значимости полученных автором результатов для науки и практики

Диссертационная работа Каравановой Н.М. является структурированной и логически построенной работой, состоящей из трех глав, взаимосвязанных между собой. Содержащиеся в работе положения, методические разработки, выводы и рекомендации отличаются новизной, соответствующей глубине исследования, аргументацией.

К наиболее существенным результатам, определяющим новизну и значимость диссертационной работы можно отнести следующее:

В работе проанализированы существующие понятия и дается авторская интерпретация определения «инвестиционная привлекательность девелоперского

проекта коммерческой недвижимости» (с. 45–47). Автор также рассматривает совокупность методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности, что позволяет выявить и группировать наиболее значимые факторы при оценке инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости (с. 47–57) и предложить новые понятия «профиль среды девелопмента» (с. 80–101) и «профиль среды девелоперского проекта» (с. 80, 108). Все Это позволяет в дальнейшем разработать методику оценки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов.

Интересной и новой представляется разработанная автором методика оценки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов с учетом профиля среды девелопмента и профиля среды девелоперского проекта, где критерием уровня привлекательности выступает предложенный Караваевой Н.М. индикатор инвестиционной привлекательности ДП коммерческой недвижимости. Данная методика может использоваться как отдельно для целей оценки текущего состояния конкретного девелоперского проекта, а также для выбора из множества проектов наиболее привлекательного, так и в составе предложенного механизма управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов. Это позволяет количественно измерять изменение степени привлекательности после разработанной программы мероприятий по ее повышению (с. 78-108).

В диссертации автором предложено новое понятие «добавочная стоимость девелоперского проекта коммерческой недвижимости» ($ДС_{ДП}$), определяемое как дополнительная стоимость, возникающая в процессе купли-продажи проекта и характеризующая разность между его рыночной стоимостью, которую

девелопер/инвестор получит при выходе из проекта (продажи своей доли), и стоимостью проекта с запланированной величиной ставки доходности на собственный инвестированный капитал в начале реализации. Это позволяет девелоперу ориентироваться при оценке привлекательности проекта и принимать решения о дальнейшей его реализации.

Значительный интерес представляет разработанная методика расчета коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости ($Kp_{ДС ДП}$) как критерия для принятия решения об участии/неучастии в проекте девелопера/инвестора. Автором задается диапазон значений $ДС_{ДП}$ и $Kp_{ДС ДП}$ и сопоставляются их уровни (с. 71-78).

Безусловной новизной обладает сформированный механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов, включающий в себя предложенные методики оценки инвестиционной привлекательности девелоперского проекта коммерческой недвижимости и расчета коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости. Разработан алгоритмом для формирования комплекса мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности каждой стадии (этапа) (с. 111-116), где Караваевой Н.М. выявлены факторы, воздействуя на которые девелопер может изменять инвестиционную привлекательность (с. 119-121) и сформулированы практические рекомендации по управлению состоянием этих на разных этапах (стадиях) реализации проекта (с. 122-129). Все это позволяет девелоперу пошагово оценивать состояние проекта и принимать более взвешенные решения по дальнейшей его реализации и позволит в дальнейшем с минимальными затратами и максимальным эффектом управлять реализацией проектов на разных стадиях и этапах (с. 108-130).

В работе автором была представлена апробация предложенных методических положений, в т.ч. предложен профиль среды девелопмента на

примере г. Екатеринбурга (с. 133-145), а также представлены расчеты использования механизма управления инвестиционной привлекательностью на примере реальных девелоперских проектов коммерческой недвижимости, находящихся на различных по стадиях (этапах) реализации (с. 145-153). Все расчеты сопровождаются соответствующими выводами, что позволяет говорить о практической значимости полученных автором результатов диссертационного исследования.

Проведенное исследование дало возможность автору вполне определенно, аргументировано и доказательно сформулировать научную новизну положений, выводов и рекомендаций. К наиболее существенным моментам научной новизны теоретического и методического характера, на наш взгляд, могут быть отнесены следующие.

1. Введенные понятия «инвестиционная привлекательность девелоперского проекта коммерческой недвижимости», «профиль среды девелопмента» и «профиль среды девелоперского проекта», учитывающие внешние и внутренние для проекта характеристики инвестиционной привлекательности страны (региона, города), сферы и объектов коммерческой недвижимости, а также девелоперских компаний, позволяют разработать методику оценки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов (п.1.3.54 Паспорта специальности ВАК).

2. Разработанная методика оценки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов с учетом «профиля среды девелопмента» и «профиля среды девелоперского проекта» позволяет рассчитать специальный индикатор и на его основе определить степень привлекательности девелоперского проекта для конкретного инвестора (пп. 1.3.69, 1.3.78 Паспорта специальности ВАК).

3. Предложенное новое понятие «добавочная стоимость девелоперского проекта коммерческой недвижимости», определяемое как дополнительная

стоимость, возникающая в процессе купли-продажи проекта и характеризующая разность между его рыночной стоимостью, которую девелопер/инвестор получит при выходе из проекта (продажи своей доли), и стоимостью проекта с запланированной величиной ставки доходности на собственный инвестированный капитал в начале реализации, является основой предложенной методики расчета специального критерия – коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости ($K_{р\text{дс}} \text{ дп}$), что позволяет принимать более взвешенные управленческие решения о дальнейшем участии или неучастии девелопера/инвестора в реализации последующих стадий данного конкретного проекта (пп. 1.3.69, 1.3.77 Паспорта специальности ВАК).

4. Сформированный механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов, включающий в себя разработанные методики оценки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости с учетом профиля среды девелопмента и расчета коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости, объединенные единым алгоритмом для формирования комплекса мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности каждой стадии (этапа), позволяет обеспечивать необходимую преемственность инвесторов для целей эффективной реализации проекта (пп. 1.3.69, 1.3.77, 1.3.78 Паспорта специальности ВАК).

Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации

Результаты диссертационного исследования вносят значительный вклад в развитие как теоретических представлений, так и методологических аспектов управления девелоперскими проектами.

Научно-методические положения и выводы исследования, разработанный аналитический инструментарий могут быть использованы для более эффективного

управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов. Предложенные автором рекомендации и выводы диссертации актуальны как инвесторов, девелоперов и органов государственной власти, так и для высших учебных заведений для применения их в учебном процессе в курсах «Маркетинг в девелопменте», «Управление стоимостью девелоперских проектов», «Менеджмент эксплуатации недвижимости» и др.

Недостатки диссертационной работы

Наряду с достоинствами диссертационная работа имеет некоторые недостатки:

1. При описании практических проблем девелоперского проекта слабо освещены проблемы на стадии реконструкции (реконцепции, модернизации).

2. При оценке инвестиционной привлекательности девелоперского проекта коммерческой недвижимости пояснить, насколько сильно инвестиционная привлекательность страны будет влиять на отдельный проект, если нет иностранного инвестора?

3. При описании профиля среды девелопмента такой фактор, как «подъезд к объекту или земельному участку девелоперского проекта» вполне может являться элементом фактора «транспортная инфраструктура, относящаяся к девелоперскому проекту» (с. 94).

4. Недостаточно представлен обзор зарубежных исследований по данной тематике.

5. В диссертационной работе не в полной мере рассмотрены методические подходы к управлению рисками на различных стадиях реализации девелоперских проектов коммерческой недвижимости.

6. В диссертации имеются недостатки редакционного характера.

Заключение

Отмеченные недостатки и дискуссионные положения диссертации Караваемой Натальи Михайловны не снижают ценности научных и практических результатов исследования. На основании вышеизложенного считаем, что диссертация, выполненная соискателем на тему «Механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов», соответствует требованиям п.9 Положения о присуждении ученых степеней, предъявляемым к кандидатским диссертациям, и является научно-квалификационной работой, в которой изложены новые научно обоснованные экономические решения и разработки, имеющие существенное значение развития страны, а ее автор Караваемова Наталья Михайловна 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)».

Диссертационная работа и отзыв рассмотрены и одобрены на заседании кафедры «12» мая 2015 г., протокол № 38

Зав.кафедрой экономики и предпринимательства
в строительстве ФГБОУ ВПО «Казанский государственный
архитектурно-строительный университет»
доктор экономических наук,
специальность 08.00.05. - экономика и управление
народным хозяйством, профессор

Загидуллина Гульсина Мансуровна

Адрес: 420043, г.Казань, ул.Зеленая, д.1.
(843) 526-93-06 gulsina@kgasu.ru

12.05.2015г.

