ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕТА

доктора экономических наук, профессора, Хрусталева Бориса Борисовича на диссертационную работу Караваевой Натальи Михайловны «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 (строительство))

1. Актуальность темы диссертационного исследования

Управление инвестиционной привлекательностью является важнейшим аспектом эффективной реализации девелоперских проектов. Перед девелоперами постоянно возникает вопрос определения наилучшего момента выхода из проекта с точки зрения получения максимальной прибыли и инвестирования ее в новые перспективно привлекательные проекты. При этом возникает необходимость управления такими важными параметрами девелоперских проектов как доходность-риск, что требует обоснованных методических инструментов для определения и улучшения данных показателей. В связи с этим, актуальность проблемы, дискуссионность и недостаточная степень разработанности ряда теоретически-методических и прикладных подходов и аспектов определили тему диссертационного исследования и ее актуальность.

Несомненным достоинством рассматриваемой работы является предпринятая автором попытка предложить новый подход к решению проблемы управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов, посредством создания механизма, позволяющего не только определять степень привлекательности конкретного проекта, находящегося на определенной стадии реализации, но и увеличивать его уровень привлекательности. Все это определяет важность, практическую значимость и своевременность исследования.

2. Степень обоснованности, достоверности и новизны научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Выполненная диссертация по ее содержанию и глубине теоретической проработки является завершенным научным исследованием. Структура работы логична, разделы ее взаимоувязаны, выводы научно аргументированы.

Новизна рассматриваемого диссертационного исследования заключается в системном решении отдельных аспектов научной проблемы дальнейшего развития теоретико-методических основ инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости.

Достоинством первого положения новизны состоит в том, что автором введено в понятийный аппарат такие категории как «инвестиционная привлекательность девелоперского проекта коммерческой недвижимости», «профиль среды девелопмента» и «профиль среды девелоперского проекта», которые учитывают внешние и внутренние для проекта характеристики инвестиционной привлекательности экономических систем различных уровней и позволяют выявить девелоперу/инвестору наибольшую значимость каждого фактора для определения инвестиционной привлекательности девелоперских проектов по стадиям (этапам) их жизненных циклов.

Достоверность и обоснованность этого результата, полученного в ходе диссертационного исследования, определяются аргументацией на основе обзора существующих определений понятия «инвестиционная привлекательность» (с. 45-47, 177-181), а также анализом экономической литературы, рассматривающей методические подходы определения инвестиционной привлекательности различных систем (страны, региона, города, отрасли (сферы), объектов недвижимости, компаний) (с. 47-58, 182-192).

Значимость предложенных автором понятий «инвестиционная привлекательность девелоперского проекта коммерческой недвижимости», «профиль среды девелопмента» и «профиль среды девелоперского проекта» определяется тем, что они послужили обоснованием для разработки методики оценки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов.

Заслуживает внимание предложенная автором методика оценки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов с учетом профиля среды девелопмента (с. 80-101) и профиля среды девелоперского проекта (с. 108), кото-

рая заключается в том, что позволяет рассчитать специальный индикатор (с. 102-107) и на его основе определить степень привлекательности девелоперского проекта для конкретного инвестора.

Достоверность и обоснованность предложенной методики оценки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов базируется на рассмотрении теоретико-методических основ метода агрегирования отдельных показателей в единый интегральный показатель, синтезирующий информацию о значении отдельных показателей с учетом степени их значимости (с. 78-108) и подтверждается аргументацией положений данной методики (с. 133-145, 146-148).

Новизна третьего положения выражается в предложенном понятии «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, и оно является основой предложенной методики расчета специального критерия – коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости ($Кр_{ДС\ ДП}$).

Достоверность и обоснованность предлагаемого автором нового понятия, и на его основе данной методики обусловлены рассмотрением теоретико-методических основ управления доходностью и стоимостью проекта (с. 58-61, 65-68), использованием соответствующего математического аппарата и разработкой диапазонных значений $Кр_{ДС\ ДП}$ (с. 71-78) и аргументированным использованием на примере конкретных девелоперских проектов (с.146, 152, 210 - 211).

Значимость предложенной методики расчета коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости состоит в возможности расчета точного критерия для принятия более взвешенных управленческих решений о дальнейшем участии или неучастии девелопера/инвестора в реализации последующих стадий данного конкретного проекта.

К достоинствам работы можно отнести предложенный автором механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских про-

ектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов, включающего в себя разработанные методики оценки инвестиционной привлекательности девелоперского проекта коммерческой недвижимости с учетом профиля среды девелопмента и расчета коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости, объединенные единым алгоритмом принятия управленческих решений по повышению инвестиционной привлекательности каждой стадии (этапа) девелоперских проектов (с. 110 -115) с помощью формирования комплекса мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности (с. 116 – 117, 119-121, 122-129). Все это позволяет девелоперу пошагово оценивать состояние проекта и принимать более взвешенные решения по дальнейшей его реализации.

Достоверность и обоснованность методических положений по формированию и реализации механизма управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов определяются практической апробацией на реальных девелоперских проектах, находящихся на разных стадиях (этапах) реализации (с. 149 – 152, 209 –212).

Значимость предложенного механизма управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов заключается в возможности использоваения в качестве действенного инструмента не только для оценки инвестиционной привлекательности, но и обоснования управленческих решений по дальнейшей реализации проекта. Это позволит в дальнейшем с минимальными затратами и максимальным эффектом управлять реализацией проектов на разных стадиях.

Научные выводы, результаты и рекомендации диссертационного исследования Караваевой Н.М. могут быть полезны в практичекой работе следующим пользователям:

- потенциальным инвесторам/девелоперам, анализирующим инвестиционную привлекательность ряда проектов для выбора;

- девелоперам/собственникам девелоперских проектов для принятия решения о выходе из проекта;

- девелоперам/собственникам девелоперских проектов для привлечения дополнительных инвестиций в проекты и др.

3. Замечания по диссертационной работе Н.М. Караваевой

К сожалению, как и любая научная работа комплексного характера, диссертация Караваевой Н.М. не лишена некоторых недостатков. К ним можно отнести следующее:

1. Не понятно, для чего в первой главе подробно рассмотрены специфические отличия при реализации инвестиционно-строительных проектов с точки зрения девелоперского подхода, их можно назвать девелоперскими проектами, и традиционного способа организации управления инвестиционно-строительными проектами (с. 32-35).

2. Не ясно, какие существуют принципиальные различия между понятиями «профиль среды девелопмента» и «профиль среды девелоперского проекта». Необходимо дать более развернутые пояснения (с. 80, 108).

3. В предложенной группировке факторов, формирующих профиль среды девелопмента и влияющих на инвестиционную привлекательность девелоперского проекта коммерческой недвижимости (рис. 2.3) следует указать, почему именно эти признаки группировки были выбраны автором .

4. Не полностью раскрыт отечественный опыт по данной проблеме, связанной с управлением проектами и привлекательностью , этапами жизненного цикла. Не нашли своего отражения труды таких ученых, как Грабового П.Г., Костецкого Н.Ф., Кулакова К.Ю., Лукмановой И.Г., .Мещеряковой О.К., Сиразетдинова Р. М., Яськовой Н.Ю. и др., которые внесли существенный вклад в решение данной проблемы.

5. В работе автором не рассмотрены в полной мере влияние условий риска на механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости и величину добавленной стоимости в рамках образования потерь на этапах жизненного цикла и на стыках между ними.

6. В работе и в автореферате имеются недостатки редукционного характера.

Вместе с тем, отмеченные недостатки не снижают достоинств диссертационной работы Караваевой Н.М.

Общее заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней

Диссертация Караваевой Н.М. на тему «Механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов», представляет собой законченную самостоятельно выполненную научно-квалификационную работу и содержит научно обоснованные и практические решения в развитии методического инструмента по управлению инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов. Выводы и рекомендации достоверны и обоснованы.

Автореферат и опубликованные научные работы соискателя в достаточной мере отражают основные защищаемые положения.

Структура и содержание диссертация удовлетворяют требованиям п.9 Положения о порядке присуждения ученых степеней ВАК РФ, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а ее автор Караваева Наталья Михайловна заслуживает присвоения 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:

Заведующий кафедрой экономики, организации и управления производством ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» доктор экономических наук, специальность 05.02.22 – Организация производства (строительство) 08.00.05. - Экономика и управление народным хозяйством: экономика,организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство),

профессор, Хрусталев Борис Борисович

Подпись

ЗАВЕРЯЮ

Зав. канцелярией

11.05.2015

Адрес: 440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28
(8412) 55-75-53 eoi@pguas.ru