

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА Д 212.285.12 НА БАЗЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО АВТОНОМНОГО
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «УРАЛЬСКИЙ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ ПЕРВОГО ПРЕЗИДЕНТА
РОССИИ Б.Н. ЕЛЬЦИНА», МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО ДИССЕРТАЦИИ
НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА НАУК

аттестационное дело №__
решение диссертационного совета от 02.06.2015 г. № 7

О присуждении Караваевой Наталье Михайловне, гражданство Российской Федерации, ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов» по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – строительство) принята к защите 26 марта 2015 г., протокол № 4 диссертационным советом Д 212.285.12 на базе ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Минобрнауки России, 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира 19; созданным приказом Минобрнауки России № 105/нк от 11.04.2012 г.

Соискатель, Караваева Наталья Михайловна, 1976 года рождения, в 1998 г. окончила Уральский государственный технический университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения»; прикреплена соискателем ученой степени кандидата наук к кафедре экономики и управления строительством и рынком недвижимости ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого

Президента России Б.Н. Ельцина» по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством с 01.07.2011 г. по 30.06.2016 г.; работает в должности старшего преподавателя кафедры «Экономика и управление строительством и рынком недвижимости» ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Минобрнауки России.

Диссертация выполнена на кафедре «Экономика и управление строительством и рынком недвижимости» ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Минобрнауки России.

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор, Платонов Анатолий Михайлович, ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Институт «Высшая школа экономики и менеджмента», кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости, заведующий кафедрой.

Официальные оппоненты:

Асаул Анатолий Николаевич, заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор, ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», кафедра экономики, предпринимательства и инноваций, профессор;

Хрусталеv Борис Борисович, доктор экономических наук, профессор, ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», кафедра экономики, организации и управления производством, заведующий кафедрой,

дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация – ФГБОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», г. Казань – в своем положительном отзыве, подписанном Загидуллиной Гульсиной Мансуровной, доктором экономических наук, профессором, заведующей кафедрой экономики и предпринимательства в строительстве, указала, что структура и

содержание диссертации удовлетворяют требованиям п. 9 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а автор диссертации, Караваева 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).

Соискатель имеет 19 опубликованных работ, в том числе по теме диссертации 13 работ, опубликованных в рецензируемых научных изданиях – 4. Другие публикации представлены в виде 1-й коллективной монографии, 1-го учебного пособия, 2-х статей в сборнике научных трудов, материалов международных (5) научных конференций. Общий объем публикаций 24,51 п.л., авторских – 19,48 п.л.

Наиболее значительные научные работы по теме диссертации:

1. Караваева Н.М. Девелоперский проект «Истокский» как новая скорость развития региона / Н.М. Караваева // Российское предпринимательство. – 2012. – №14 (212) июль. – С. 112 – 119 (0,88 п.л.).
2. Караваева Н.М. Формирование системы методик оценки управления эффективностью девелоперского проекта по стадиям его жизненного цикла / Н.М. Караваева // Научное мнение. – 2013. – № 6. – С. 190 – 194 (0,75 п.л.).
3. Караваева Н.М. Механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов / Н.М. Караваева // Научное мнение. – 2014. – № 9. – С. 120 – 133 (2,12 п.л.).
4. Караваева Н.М., Ларионова В.А. Методика расчета коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости / Н.М. Караваева, В.А. Ларионова // Научное мнение. – 2015. – № 2. С. 63 – 67 (0,92 п.л./ 0,65 п.л.).
5. Караваева Н.М. Перспективы девелоперских проектов торговой

недвижимости г. Екатеринбурга: коллективная монография / А.Ю. Карavaев, Н.М. Карavaева; под науч. ред. Т.Ю. Быстровой. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2014. Гл. 3.5: Город XXI века: управление развитием. – С. 104 – 111 (1,22 п.л. / 1,02 п.л.).

На автореферат поступило 5 положительных отзывов от:

1. Баженова Сергея Ивановича, доктора экономических наук, профессора, заместителя директора ФГБУН Институт экономики УРО РАН, г. Екатеринбург. Содержит вопросы: 1) Что послужило основанием выбора факторов при формировании профиля среды девелопмента? 2) Пояснить взаимосвязь профиля среды девелопмента и профиля среды девелоперского проекта.

2. Бриля Андрея Борисовича, кандидата экономических наук, доцента, Полномочного представителя НП «Российская Гильдия управляющих и девелоперов» в г. Екатеринбурге и Свердловской области, Председателя совета директоров «Корин Холдинг», г. Екатеринбург. Содержит вопросы: 1) Чаще всего этапы оформления прав на земельный участок и получения проектно-разрешительной документации относят к предынвестиционной стадии, а в диссертационной работе они находятся на инвестиционной стадии реализации. Каковы причины включения их в инвестиционную стадию? 2) Почему этап эксплуатации объекта коммерческой недвижимости в диссертационной работе относится к девелоперскому проекту?

3. Подкорытова Владимира Николаевича, кандидата экономических наук, зам. директора ЗАО «Капитал-Инвест-Оценка», г. Екатеринбург. Содержит вопрос: под фактором «общеэкономическая ситуация территории» подразумевается ситуация в целом по стране или же ситуация в конкретном регионе?

4. Лютер Елены Васильевны, кандидата экономических наук, доцента, доцента кафедры «Экономика промышленности» ФГБОУ ВПО «Московский авиационный институт» (национальный исследовательский университет), г. Москва. Содержит вопросы и замечания: 1) Границы применения

организационно-экономического механизма управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости.

2) Каким образом при комплексной оценке инвестиционной привлекательности девелоперских проектов учитывается кадастровая стоимость земельных участков?

5. Нужиной Ирины Павловны, доктора экономических наук, доцента, заведующей кафедрой экономики и организации строительства ФГБОУ ВПО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», г. Томск. Содержит вопросы: 1) Чем обоснован выбор именно этих факторов? 2) В чем различие оценки инвестиционной привлекательности девелоперского проекта и оценки его эффективности?

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается их широкой известностью своими достижениями в данной отрасли науки, их высокой научной компетентностью в сфере инвестиционно-строительного (девелоперского) бизнеса.

Асаул А.Н. является признанным ученым в сфере инноваций, инвестиций, экономики строительства, экономики предпринимательства, развития инвестиционно-строительных комплексов, внесшим огромный вклад в создание и развитие возглавляемой им научной школы «Методологические проблемы эффективности региональных инвестиционно-строительных комплексов как самоорганизующихся и самоуправляемых систем».

Хрусталева Б.Б. – признанный ученый в области развития регионального инвестиционно-строительного комплекса, экономической оценки инвестиций в строительство, экономики, организации и управления предприятиями строительного комплекса.

Ведущая организация является образовательным учреждением, известным своими достижениями в области развития инновационного потенциала инвестиционно-строительного комплекса, корпоративных систем управлением инновационными проектами в инвестиционно-строительном

комплексе, формированием инновационной стратегии управления инвестиционной деятельностью и др.

Диссертационный совет отмечает, что **на основании выполненных соискателем исследований получены существенные научные результаты, отличающиеся новизной:**

введены понятия «инвестиционной привлекательности девелоперского проекта коммерческой недвижимости», «профиля среды девелопмента» и «профиля среды девелоперского проекта», основанные на подходах отечественных и зарубежных авторов к оценке инвестиционной привлекательности. Среди них такие ученые, как Беляев М.К., Бакрунов Ю.О., Сиразетдинов Р.М., Хрусталеv Б.Б. и др. авторы. Введенные понятия учитывают внешние и внутренние для проекта характеристики привлекательности страны (региона, города), сферы и объектов недвижимости, компаний реализующих проекты и позволяют использовать предложенный понятийный аппарат для оценки инвестиционной привлекательности девелоперских проектов на разных стадиях их жизненных циклов [стр. 47, 80, 108];

предложен и реализован новый методический подход к оценке инвестиционной привлекательности девелоперских проектов коммерческой недвижимости, развивающий существующие подходы Асаула А.Н., Люлина П.Б., Грабового П.Г., включающий в себя «профиль среды девелопмента» и «профиль среды девелоперского проекта», позволяющий рассчитать индикатор инвестиционной привлекательности, в качестве комплексной характеристики оценки состояния девелоперского проекта на любой стадии (этапе) его жизненного цикла [стр. 78 - 108];

доказана перспективность использования научной идеи, обогащающей концепцию девелопмента недвижимости и состоящей в том, что девелопер как бизнес-единица путем распределения функций управления девелоперскими проектами по стадиям жизненных циклов способен сформировать новый уровень так называемой «добавочной стоимости

девелоперских проектов коммерческой недвижимости» за счет прироста их инвестиционной привлекательности. Автор раскрыл и обосновал содержание понятийной категории «добавочная стоимость девелоперского проекта коммерческой недвижимости» как дополнительной стоимости, возникающей в процессе купли-продажи проекта и характеризующей разность между его рыночной (инвестиционной ликвидационной) стоимостью, которую инвестор получит при продаже своей доли и стоимостью проекта с запланированной величиной ставки доходности на собственный инвестированный капитал в начале реализации [стр. 68, 76-77];

предложена авторская методика расчета коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости, отличительной особенностью которой является сопоставление фактической доходности на вложенный собственный капитал инвестора при выходе из проекта и плановой доходности, которую он планировал получить при решении о входе в проект. Данная методика позволяет принимать обоснованные управленческие решения о дальнейшем участии или неучастии инвестора в реализации последующих стадий данного конкретного проекта [стр. 71-78];

разработан механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов, включающий в себя разработанные методики ее оценки и расчета коэффициента роста добавочной стоимости данных девелоперских проектов, объединенных единым алгоритмом для формирования комплекса мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности каждой стадии (этапа), который позволяет с минимальными затратами и максимальным эффектом управлять реализацией проектов [стр. 108 -130].

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

доказана перспективность развития теоретических и методических основ формирования процесса управления по увеличению инвестиционной

привлекательности девелоперских проектов на основе применения созданной модели расчета прироста добавочной стоимости проектов, находящихся на различных стадиях жизненных циклов, способствующей их эффективной реализации и дополняющей научные теории Асаула А.Н., Беляева М.К., Бакрунова Ю.О., Гумбы Х.М., Грабового П.Г., Загидуллиной Г.М., Костецкого Н.Ф., Кулакова К.Ю., Лукмановой И.Г., Мазура И.И., Нужиной И.П., Ольдерогге Н.Г., Разу М.Л., Сиразетдинова Р.М., Хрусталева Б.Б., Чикишевой Н.М., Шапиро В.Д., Яськовой Н.Ю. и др. ученых;

применительно к проблематике диссертации результативно использован комплекс базовых методов, в том числе методов системного анализа, экспертной оценки, экономико-математического моделирования, формализации и обобщения логических зависимостей;

изложена схема алгоритма принятия управленческих решений по повышению инвестиционной привлекательности девелоперского проекта, в которой пошагово прописан процесс выбора варианта действий девелопера/инвестора при различных значениях критерия;

раскрыты отличительные особенности при реализации инвестиционно-строительных проектов с точки зрения девелоперского подхода и традиционного способа организации управления инвестиционно-строительными проектами;

изучены существующие методические подходы к оценке инвестиционной привлекательности экономических систем различных уровней в российской и зарубежной практике, что предопределило разработку организационно-экономического механизма, учитывающего наиболее значимые факторы, влияющие на привлекательность проектов, и включающего расчет коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов, как базового инструмента для принятия более взвешенных управленческих решений о дальнейших действиях девелопера/инвестора в реализации проекта.

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

разработаны и внедрены методики оценки инвестиционной привлекательности и расчета коэффициента роста добавочной стоимости девелоперских проектов коммерческой недвижимости: а) в деятельности ООО «Гулливер» для определения стоимости продажи мебельного центра; б) в деятельности ООО «Уралтранс» для определения наиболее привлекательных для инвестирования вариантов развития проекта по строительству офисного центра; в) в учебном процессе ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» при чтении лекций, проведении практических и семинарских занятий по направлениям подготовки «Менеджмент» (магистратура) в курсах «Маркетинг в девелопменте», «Управление стоимостью девелоперских проектов», «Менеджмент эксплуатации недвижимости»;

определены направления практического использования предложенных методик, которые легли в основу при разработке алгоритма принятия управленческих решений и определения последовательности формирования комплекса мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности девелоперского проекта коммерческой недвижимости;

создана система теоретико-методических средств управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов;

представлен механизм управления инвестиционной привлекательностью, снабженный соответствующими методиками, который позволяет не только оценить инвестиционную привлекательность, но и обосновать управленческие решения по дальнейшему участию/неучастию девелопера/инвестора в проекте по созданию коммерческой недвижимости.

Оценка достоверности результатов исследования выявила, что:

теория построена на известных, проверяемых положениях отечественных и зарубежных авторов в сфере девелопмента недвижимости и

согласуется с опубликованными результатами исследованиями по теме диссертации;

идея развития организационно-экономических процессов управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов по стадиям их жизненных циклов для целей обеспечения необходимой преемственности инвесторов по их эффективной реализации **базируется** на итогах системного научного анализа теоретических и методических разработок признанных авторов, обобщении передового отечественного и зарубежного опыта в сфере девелопмента, а также на комплексном анализе практики реализации девелоперских проектов;

использованы результаты научных исследований отечественных и зарубежных ученых в сфере инвестиционно-строительной деятельности и в области управления стоимостью объектов недвижимости, статистические базы данных Федеральной службы государственной статистики РФ, проектная документация российских девелоперских компаний, а также результаты экономических исследований, проведенных автором, с сопоставлением оценок полученных соискателем с аналогичными оценками других исследователей;

установлено, что выводы диссертационной работы согласуются с содержанием исследования и основными положениями ранее опубликованных работ.

Личный вклад соискателя состоит в углублении теоретико-методических аспектов управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов; в непосредственном участии соискателя на всех этапах научного исследования - от получения исходных данных и их комплексном анализе до выполнения расчетно-аналитических операций, апробации полученных результатов и подготовке публикаций по выполненной работе.

На заседании 02 июня 2015 г. диссертационный совет принял решение присудить Караваевой Н.М. ученую степень кандидата экономических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 16 человек, из них 5 докторов наук по специальности рассматриваемой диссертации, участвовавших в заседании, из 23 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за – 16, против – нет, недействительных бюллетеней – нет.

Председатель
диссертационного совета

Ученый секретарь
диссертационного совета
02 июня 2015 года



Илышева Нина Николаевна

Ильина Ангелина Владимировна