

ОТЗЫВ

**официального оппонента на диссертацию Папикян Лусине Манвели
на тему: «Оценка мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных
проектов на развитие территорий»,**

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)

Актуальность диссертационного исследования

В современных условиях возрастающая роль повышения качества жизни и вытекающие из этого задачи для территорий различного уровня предъявляют новые требования к реализации инвестиционно-строительных проектов. Для обеспечения устойчивости и эффективного воспроизводства территориальных систем недвижимых активов необходимо повысить уровень обоснованности инвестирования проектов в строительном секторе с учетом их соответствия стратегическим целям территориального развития. Это, в свою очередь, напрямую связано с оценкой отдельных эффектов и в целом эффективности проектов для территории в согласии с имеющимися приоритетами как в экономической, так в социальной и экологической сфере.

Действующие в России нормативно-методические подходы к оценке эффективности инвестиционных проектов не предоставляют возможности комплексно рассмотреть различные положительные и отрицательные результаты их реализации с учетом особенностей строительной деятельности, отдельных проектов и территорий. Однако в теории мультипликатора и других современных теоретико-методических концепциях имеются положения и соответствующие методические инструменты для

оценки не только прямых, но и косвенных эффектов различных видов экономической деятельности.

Актуальность представленной работы заключается в исследовании возможности и целесообразности применения этих теорий и методологий для оценки мультипликативных эффектов, возникающих при реализации инвестиционно-строительных проектов по воспроизводству объектов недвижимости.

В диссертационной работе автором ставится цель обосновать и развить методы оценки мультипликативных эффектов инвестиционно-строительных проектов, учитывающих их сущностные и пространственные характеристики, применение которых позволит более эффективно осуществлять инвестиции в строительство для достижения плановых задач социально-экономического развития территорий. Объектом исследования выбраны инвестиционно-строительные проекты и связанные с ними экономические отношения, приводящие к появлению мультипликативных эффектов на территории России. Таким образом, исследование посвящено актуальной теме оценки инвестиционно-строительных проектов, при которой принимается во внимание их мультипликативное воздействие на развитие территорий.

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

Автор достигает цели исследования путем последовательного решения логически взаимосвязанных задач, что формирует структуру работы. В рамках диссертационного исследования решены все поставленные задачи и получены значимые научные и практические результаты.

Исследование основывается на научных положениях экономики строительства, теорий мультипликатора, размещения, общественной эффективности и других, а также методологии оценки эффектов и эффективности инвестиционно-строительных проектов. Применяемый научно-методический аппарат включает системный подход, общенаучные методы исследования, методы оценки мультипликативных эффектов, подходы к анализу центров влияния. Автором обоснованы и предложены принципы и методики оценки, а также механизм управления мультипликативным воздействием инвестиционно-строительного проекта на развитие территориальных образований.

Достоверность полученных положений диссертации подтверждается их апробацией при реализации инвестиционно-строительного проекта комплексного освоения территории. Элементы теоретических и практических результатов работы были применены в деятельности компании ЗАО «Информационная консалтинговая фирма КонС» и использованы в учебных программах, реализуемых в Российском экономическом университете им. Г.В. Плеханова.

Новизна научных положений, выводов и предложений диссертационного исследования

Сущность диссертационной работы Папикян Л.М. свидетельствует о разработке подхода, позволяющего оценить мультипликативное воздействие инвестиционно-строительных проектов на развитие территорий с учетом дифференциации эффектов по уровню стационарности и значимости, что служит основой для принятия управленческих мер по повышению эффективности создания объектов капитального строительства с целью обеспечения стратегических целей функционирования территориальных образований.

В работе автора можно выделить следующие новые научные результаты:

1. На основе анализа работ теоретического и прикладного характера обосновано применение понятия мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных проектов на развитие территорий, расширяющее классическое понимание мультипликативных эффектов и систематизирующее его в целях обеспечения возможности их оценки (с. 24-25). С целью создания теоретических предпосылок для учета и оценки мультипликативных эффектов инвестиционно-строительных проектов предложена их классификация, которая нацелена на изучение комплекса характеристик, учитывающих различные аспекты мультипликативного воздействия на территорию (с. 27-28).

2. Построены схемы мультипликативного воздействия инвестиционно-строительных проектов на территориальное развитие, которые в формализованном виде отражают выявленные причинно-следственные связи между показателями эффектов проектов на макро- и микроэкономическом уровне, а также особенности и параметры их распространения в пространстве (с. 45, 48-49). На основании этого разработана классификация мультипликативных эффектов проектов в строительстве, которая

позволяет разделять их в зависимости от типа пространственного распространения (с. 51-52).

3. Выведены принципы оценки, носящие специализированный и общий характер (с. 52-54), на базе которых разработаны методики, обеспечивающие:

- оценку прямых и косвенных эффектов инвестиционно-строительных проектов с разделением по пространственному фактору для выявления уровня их воздействия на показатели развития территории (с. 80-87);
- балльную оценку мультипликативного воздействия проектов на территориальное развитие для их отбора, принимающую во внимание цели и задачи стратегического планирования (с. 92-95);
- оценку изменения стоимости земли под проектом и на прилегающих территориях как результат его влияния на основе предложенных автором критериев, служащую для обоснования приоритетных видов инвестиционно-строительных проектов на перспективу (с. 99-115).

4. Предложен организационно-экономический механизм, учитывающий мультипликативное воздействие инвестиционно-строительных проектов на развитие территорий на разных этапах их рассмотрения и оценки (с. 129-131). В рамках механизма предполагается применение стимулирующих и ограничивающих регулятивных мер, совершенствование процедуры отбора проектов, а также отдельные организационно-административные мероприятия, касающиеся взаимодействия субъектов в инвестиционно-строительной сфере (с. 137-140).

Значимость для науки и практики полученных автором научных результатов

Полученные Папикян Л.М. научные результаты вносят вклад в методологию оценки мультипликативных эффектов инвестиционно-строительных проектов, а также могут быть использованы для дальнейшего развития научных положений в области экономики и управления строительством и недвижимостью за счет новых научно-методических подходов. На практике предлагаемые понятия, принципы, классификации, методики и инструменты для управления инвестиционно-строительными проектами через оценку их мультипликативного воздействия могут быть применены в государственных структурах и девелоперских проектно-

ориентированных организациях, консалтинговых и оценочных компаниях на рынке недвижимости.

Предложенные автором классификации, принципы, методический подход к оценке и механизм управления инвестиционно-строительными проектами с учетом их мультипликативного воздействия на территорию были апробированы и получили одобрение на международных конференциях. Автором по теме диссертационного исследования опубликовано 14 научных работ общим объемом 8,06 печатных листа, в том числе 5 статей в журналах, входящих в перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук.

Диссертация Папикян Л.М. представляет собой законченное научное исследование, базирующееся на обоснованном применении научных положений экономики и управления строительством и методологии оценки инвестиционно-строительных проектов. Результаты и научные положения работы соответствуют паспорту специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство) по пунктам 1.3.71. «Организационно-экономический механизм управления инвестициями в комплексную застройку в крупных мегаполисах, развитие программы паспортизации жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий» и 1.3.77. «Теоретические, методологические и методические основы определения эффективности инвестиционных проектов в строительстве».

Недостатки диссертационного исследования

Несмотря на положительные научные результаты, работа Папикян Л.М. содержит отдельные недостатки.

1. В предложенной автором методике оценки прямых и косвенных эффектов инвестиционно-строительных проектов среди исходных данных для проведения оценки отмечена и укрупненная стоимость проекта (с. 77). В тексте не дается прямого указания, но можно предположить, что имеются в виду затраты на проект лишь на предынвестиционной и инвестиционной стадиях. Однако значимым является и учет затрат на эксплуатационной фазе существования объектов недвижимости, создаваемых в рамках проекта, что соответствует современной концепции оценки жизненного цикла

капитального объекта.

2. В работе автор строит систему распределения уровня воздействия инвестиционно-строительных проектов на стоимость прилегающих земель в зависимости от вида их разрешенного использования и расстояния от участка под проектом на основе применяемых в России методов оценки рыночной стоимости земельных участков, градостроительных и экономических подходов к оценке центров влияния и разработанных в диссертации критериев (с. 104-114). Возникает вопрос о том, нельзя ли вместо этого использовать только стандартные оценочные методы с учетом внешних эффектов.

3. В третьей главе диссертации для апробации предложенных автором методик и организационно-экономических инструментов использован проект, в котором предполагается участие частного инвестора, субъекта РФ и Федерации (с. 144-145). Видится целесообразным проведение многовариантных оценок, предусматривающих разные схемы участия и взаимодействия этих сторон в проекте, так как это может повлиять на уровень и характер мультипликативного воздействия проекта на территорию.

Отмечу, что приведенные замечания не снижают значимости полученных результатов проведенного Папикян Л.М. исследования.

Заключение по работе

Диссертация Папикян Л.М. посвящена актуальной теме, является самостоятельной законченной научно-квалификационной работой, позволяющей решить народнохозяйственную задачу развития инвестиционно-строительного комплекса во взаимосвязке со стратегическими целями территорий страны. Исследование имеет содержательное единство, логично и структурировано. Разделы работы тесно взаимосвязаны, содержат выводы, соответствующие поставленной цели и задачам, а также новые научные результаты, подтверждающие вклад автора в развитие типизации инвестиционно-строительных проектов и их мультипликативных эффектов, а также принципов и методов их оценки наряду с организационно-экономическими инструментами управления. Работа написана грамотным научным языком, а логика проводимых вычислений сопровождается многочисленным табличным и

иллюстративным материалом. Автореферат и опубликованные научные работы отражают новые результаты исследования.

Полученные автором научные положения и практические результаты исследования обоснованы и достоверны, что свидетельствует о вкладе автора в теорию и методологию оценки и управления инвестиционно-строительными проектами и в целом экономики строительства.

Диссертационное исследование Папикян Л.М. соответствует требованиям «Положения о присуждении учёных степеней», утверждённого постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени кандидата наук. Автор достоин присуждения учёной 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,
профессор кафедры «Организация
строительства и управление
недвижимостью» ФГБОУ ВО
«Национальный исследовательский
Московский государственный
строительный университет» (НИУ
МГСУ)

 Кулаков Кирилл Юрьевич




Заместитель начальника
УРП М.А. КОВАЛЕВ

Контактная информация:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» (НИУ МГСУ).

Адрес: 129337, г. Москва, ул. Ярославское шоссе, д. 26.

Телефон: +7 (499) 183-85-57.

Адрес электронной почты: osun_kaf@mgsu.ru