

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА Д 212.196.15,
СОЗДАННОГО НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА» МИНИСТЕРСТВА НАУКИ И ВЫСШЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО ДИССЕРТАЦИИ НА
СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА НАУК

аттестационное дело № _____
решение диссертационного совета от 29 июня 2020 г. № 15

О присуждении Дмитриеву Николаю Игоревичу, гражданину
Российской Федерации, учёной степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Модели и алгоритмы компьютерного моделирования инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости» по специальности 08.00.13 – Математические и инструментальные методы экономики принята к защите 19 марта 2020 г. (протокол заседания № 10) диссертационным советом Д 212.196.15, созданным на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, 117997, г. Москва, Стремянный пер., д. 36, диссертационный совет создан приказом № 800/нк от 29.06.2016 г.

Соискатель Дмитриев Николай Игоревич, 1986 года рождения, в 2008 г. закончил федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации» по специальности «Финансы и кредит» с присуждением квалификации «экономист» (диплом ВСВ 1844344, регистрационный номер 24/332-с от 27 июня 2008 г.), в 2013 г. закончил

высшего профессионального образования «Государственный университет управления» по специальности «менеджмент организации» с присуждением квалификации «менеджер» (диплом К № 88636, регистрационный номер ПС-0442 от 22 апреля 2013 г.). В 2016 г. соискатель поступил и в 2019 г. окончил очную аспирантуру ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» с присуждением квалификации «Исследователь. Преподаватель-исследователь» по направлению подготовки «38.06.01 Экономика» (диплом 107718 1076241, регистрационный номер 14, дата выдачи 29 октября 2019 г.). Кандидатские экзамены сданы в 2017 и 2018 г. (справка об обучении № 27-70/19 от 23 декабря 2019 г.).

Дмитриев Николай Игоревич работает в должности ассистента на базовой кафедре цифровой экономики института развития информационного общества федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова».

Диссертация выполнена на базовой кафедре цифровой экономики института развития информационного общества федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Научный руководитель – д.э.н., профессор Уринцов Аркадий Ильич, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», базовая кафедра цифровой экономики института развития информационного общества, заведующий кафедрой.

Официальные оппоненты:

Емельянов Александр Анатольевич, доктор экономических наук, профессор, филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский университет «МЭИ» в г. Смоленске, кафедра информационных технологий в экономике и управлении, профессор,

Маслов Сергей Евгеньевич, кандидат экономических наук, общество с ограниченной ответственностью «ПРОДИМЕКС», коммерческий директор, дали положительные отзывы о диссертации.

Ведущая организация федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», г. Москва, в своём положительном отзыве, подписанном Соловьевым Владимиром Игоревичем, доктором экономических наук, доцентом, руководителем Департамента анализа данных, принятия решений и финансовых технологий, утвержденном Масленниковым Владимиром Владимировичем, доктором экономических наук, профессором, проректором по научной работе, указала, что диссертационная работа Дмитриева Н.И. является законченной научно-квалификационной работой, выполненной на актуальную тему, которая имеет научную ценность и ярко выраженную практическую значимость; автореферат и публикации отражают основные результаты исследования; диссертационная работа Дмитриева Н.И. на тему «Модели и алгоритмы компьютерного моделирования инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости» соответствует критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, а ее автор Дмитриев Николай Игоревич заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.13 – Математические и инструментальные методы экономики (экономические науки).

Соискатель имеет 11 опубликованных работ, в том числе по теме диссертации опубликовано 10 работ, из них в рецензируемых научных изданиях опубликовано 5 работ. В научных публикациях автор раскрывает основное содержание пунктов новизны диссертационной работы, выявляет концептуальные особенности управления эффективностью инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости, обосновывает необходимость разработки методологических подходов, моделей и алгоритмов компьютерного моделирования девелоперских проектов, приводит описание разработанных моделей и алгоритмов оценки эффективности управления

девелоперскими проектами, предлагает алгоритм компьютерной реализации метода сценарного моделирования проектов.

Наиболее значимые научные работы по теме диссертации:

1. Дмитриев, Н. И. Некоторые вопросы организации эффективного финансирования проектов российского рынка недвижимости / Н. И. Дмитриев // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики: Экономика и Право. – 2018. – № 4. – С. 82–85 – 0,37 п.л.

2. Дмитриев, Н. И. Некоторые аспекты управления рисками девелоперских проектов в Российской Федерации / Н. И. Дмитриев // Азимут научных решений: экономика и управление. – 2018. – Т. 7 – № 1 (22). – С. 115–117. – 0,35 п.л.

3. Дмитриев, Н. И. Перспективы беспроцентного проектного финансирования в России: модель для девелопмента / Д. В. Волков, Н. И. Дмитриев // Азимут научных решений: экономика и управление. – 2019. – Т. 8. – № 1 (26). – С. 148–150. – 0,36 п.л. (авторских – 0,24 п.л.).

4. Дмитриев, Н. И. Определение инвестиционных рисков девелоперского проекта на основе нейронечеткого моделирования / Н. И. Дмитриев // Глобальный научный потенциал. – 2019. – № 12 (105). – С. 251–254 – 0,51 п.л.

5. Дмитриев, Н. И. Имитационное моделирование для оценки экономических рисков девелоперских проектов / Н. И. Дмитриев // Транспортное дело России. – 2019. – № 5. – С. 60–61. – 0,52 п.л.

Диссертационная работа выполнена по гранту Президента РФ № НШ-5449.2018.6 «Исследование цифровой трансформации экономики».

Недостовверных сведений об опубликованных соискателем ученой степени работах, в которых изложены основные научные результаты диссертации, и заимствования материалов или отдельных результатов без указания источника установлено не было.

На диссертацию и автореферат поступило 6 отзывов:

1. Из ФГБОУ ВО «Государственный университет управления» от д.э.н., к.ф.-м.н., профессора, заместителя директора центра Цифровой

экономики, профессора кафедры математических методов в экономике и управлении Гатауллина Тимура Малютовича. Отзыв положительный. Замечание: отсутствие описания практического применения показателя «рентабельность затрат инвестиционного девелоперского проекта жилой недвижимости» и недостаточность описания существующих на рынке компьютерных программных средств для оценки эффективности инвестиционных девелоперских проектов.

2. Из ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет Петра Великого» от д.э.н., профессора, директора Высшей школы управления и бизнеса Ильина Игоря Васильевича. Отзыв положительный. Замечания: 1) в автореферате следовало бы более подробно представить опыт апробации результатов диссертации в компании АО ГК «Основа», на которые есть ссылки в автореферате. 2) Также работа бы только выиграла, если бы в автореферате был представлен алгоритм практического применения модели нелинейного программирования решения задачи формирования оптимального состава проектов, принимаемых девелопером к одновременной реализации.

3. Из ПАО «Сбербанк» от к.э.н., руководителя проектов Департамента развития корпоративного бизнеса Огородникова Андрея Николаевича. Отзыв положительный. Замечаний нет.

4. Из АО «ИнфоВотч» от к.э.н., доцента, руководителя отдела обучения и контроля качества сервисов Харитонов Сергей Владимировича. Отзыв положительный. Замечание: Замечанием по автореферату является неполное раскрытие применения алгоритма ранжирования проектов по их эффективности для девелопера на основе совокупности разнородных критериев.

5. Из АО «ДОМ.РФ» от к.э.н., руководителя направления Куренковой Галины Леонтьевны. Отзыв положительный. Замечаний нет.

6. Из ООО «Лавпланет» Группа компаний РБК от к.э.н., генерального директора Храмова Максима Юрьевича. Отзыв положительный. Замечания: автору следовало бы уделить более пристальное внимание описанию модели в условиях кризисных ситуаций при фактическом

отсутствии спроса и невозможности проводить строительные работы, по сути, «заморозки» проекта. Данное направление было бы логичным при анализе устойчивости проекта к рискам.

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается их достижениями в экономической науке, наличием публикаций в соответствующей сфере исследования и способностью определить научную и практическую ценность диссертации, их соответствием требованиям Положения о присуждении ученых степеней.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований получены следующие научные и практические результаты:

1. Усовершенствованы показатели эффективности инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости (далее – ИДПЖН):

– уточнено содержание коэффициента рентабельности инвестиций (PI) в части соотношения доходов и расходов девелоперских проектов, оцениваемых с учетом рисков, проявляющихся на различных стадиях их реализации;

– для оценки эффективности инвестиционного проекта предложен показатель рентабельности расходов ИДПЖН, определяемый как отношение суммы разностей дисконтированных прибылей и убытков проекта к совокупности дисконтированных затрат и учитывающего риски, связанные с увеличением стоимости строительства и кредитной нагрузки во времени;

– разработан алгоритм однозначной оценки показателя IRR при нерегулярных денежных потоках, использующий разделение ИДПЖН на условные подпроекты, имеющие однократное знакопеременение денежного потока.

2. Разработана классификация рисков снижения эффективности ИДПЖН, обоснован метод их оценки, базирующийся на имитационном моделировании возможных изменений условий реализации проекта.

3. Разработан алгоритм ранжирования инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости по их эффективности для девелопера на основе взвешенной совокупности разнородных критериев с учетом их согласованности.

4. Разработана модель формирования оптимального портфеля инвестиционных проектов, принимаемых девелопером к одновременной реализации, с критерием на максимум суммарной эффективности, определяемой по взвешенной совокупности частных критериев каждого из рассматриваемых проектов.

5. Разработан метод сценарного моделирования финансовых потоков при реализации инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости, основанный на постатейном разложении и имитации доходов и расходов различных статей проекта с учетом закономерности их формирования

6. Предложены подходы к обоснованию сценариев возможной вариации денежных потоков ИДПЖН на основе закономерностей, применимых при компьютерном моделировании. Выявлены статьи доходов, расходов и факторов, оказывающих максимальное влияние на эффективность ИДПЖН. Разработан набор сценариев имитации одновременного изменения этих статей, используемый при оптимизации оценки эффективности ИДПЖН. Разработан алгоритм компьютерной реализации метода сценарного моделирования денежных потоков инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости с учетом влияния рисков, возникающих на различных стадиях проекта.

7. Получены варианты состава инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости для АО ГК «Основа». Разработаны рекомендации по формированию оптимального портфеля инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости при сценарном компьютерном моделировании денежных потоков проектов.

Теоретическая значимость результатов исследования заключается в развитии подходов, моделей и алгоритмов по формированию портфеля инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости, включая:

- совершенствование методов обоснования формирования рационального состава инвестиционных девелоперских проектов с учетом их рисков и эффективности для девелопера;

- развитие подходов к компьютерному моделированию денежных потоков инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости при оценке их эффективности, позволяющих оценить последствия проявления возможных рисков при реализации различных сценариев рассматриваемых проектов.

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

- уточнены показатели эффективности инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости, которые позволяют повысить обоснованность выбора инвестиционных проектов для девелопера (коэффициент доходности инвестиций, показатель рентабельности затрат ИДПЖН в условиях неоднозначности определения показателя внутренней нормы доходности (IRR) инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости при нерегулярных денежных потоках);

- разработан алгоритм ранжирования инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости, позволяющий сопоставить рассматриваемые девелопером проекты по их эффективности для девелопера с учетом рисков, проявляемых на различных стадиях реализации проектов, на основе совокупности разнородных критериев;

- разработана модель нелинейного программирования, позволяющая сформировать оптимальный состав инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости, принимаемых девелопером к одновременной реализации;

- разработан алгоритм компьютерной реализации метода сценарного

моделирования оценки денежного потока инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости, позволяющий повысить обоснованность выбора проектов в меняющихся условиях их реализации.

Основные результаты диссертационной работы используются в практической работе девелоперских компаний.

Некоторые положения диссертации используются в учебном процессе на базовой кафедре цифровой экономики института развития информационного общества федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «РЭУ им. Г.В. Плеханова» при преподавании дисциплин «Системы формирования и исполнения решений» и «Моделирование и алгоритмы интеллектуальной поддержки принятия решений в организационно-технических и экономических информационных системах».

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

– выдвинутые идеи базируются на всестороннем анализе существующего теоретического материала, информационно-аналитических, фактологических и эмпирических данных, содержащихся в трудах российских и зарубежных исследователей по тематике диссертации, в том числе по вопросам управления и оценки эффективности инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости;

– для решения поставленных целей и задач использованы современные методы исследования, такие как математическое и имитационное моделирование, сравнительный экономический анализ; при разработке алгоритма реализации метода сценарного моделирования применены теоретически обоснованные и проверенные практикой методы математического и инвестиционного анализа данных проекта;

– научные положения, выводы и рекомендации диссертации обладают четким экономическим смыслом и не противоречат результатам, полученным другими специалистами, решающими сходные научные и практические задачи.

Личный вклад соискателя состоит в:

- непосредственном участии соискателя в получении исходных данных, систематизации и анализе информационной базы исследования, проведении исследования;
- формировании требований и самостоятельной постановке задач исследования;
- разработке моделей, алгоритмов и подходов к оценке эффективности управления инвестиционными девелоперскими проектами жилой недвижимости, проведении имитационного моделирования инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости, анализе полученных результатов, формулировании выводов и практических рекомендаций для девелоперских компаний;
- практической реализации разработанных моделей в виде компьютерной реализации метода сценарного моделирования оценки денежного потока инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости;
- апробации и внедрении результатов исследования в практическую деятельность предприятий акционерное общество группа компаний «Основа», акционерное общество «Стройград», общество с ограниченной ответственностью «Облстройинвест»;
- публичном представлении результатов исследования на международных научно-практических конференциях;
- подготовке научных публикаций по теме диссертационного исследования.

Диссертационное исследование является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение актуальной научной задачи оценки и повышения эффективности управления инвестиционными девелоперскими проектами жилой недвижимости, имеющей значение для развития теории и практики инвестиционного анализа в Российской Федерации.

На основании вышеизложенного и по совокупности важнейших квалификационных признаков (самостоятельности исследования, актуальности поставленных и решенных проблем, значимости для решения

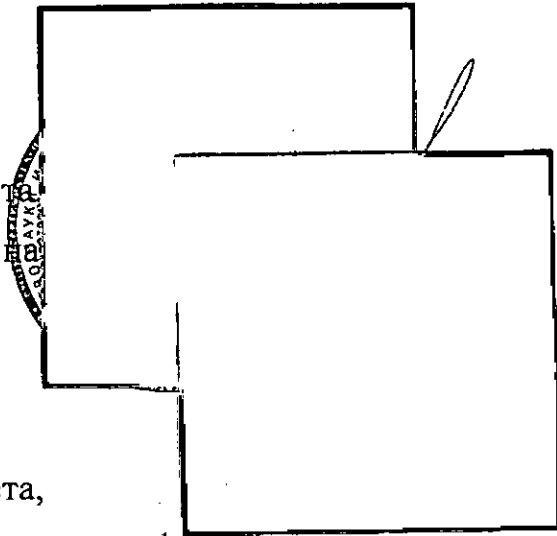
экономических задач в рамках предприятий цифрового сервиса и в масштабах страны и пр.) диссертационное исследование Дмитриева Николая Игоревича на тему «Модели и алгоритмы компьютерного моделирования инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости» соответствует требованиям п. 9-14 Положения о присуждении учёных степеней, утверждённого постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы вновь создаваемыми и уже функционирующими предприятиями при выборе ИДПЖН, принимаемого к реализации и отвечающего задачам и необходимым характеристикам, утвержденным в предприятии.

На заседании 29 июня 2020 г. диссертационный совет принял решение присудить Дмитриева Николаю Игоревичу учёную степень кандидата экономических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 20 человек, из них 20 докторов наук по специальности 08.00.13 – Математические и инструментальные методы экономики (экономические науки), участвовавших в заседании, из 24 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за – 19, против – нет, недействительных бюллетеней - 1.

Председатель
диссертационного совета,
доктор экономических наук



Тихомиров Н.П.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук, профессор

Мхитарян С.В.

1 июля 2020 г.