

В диссертационный совет Д 212.196.15
на базе ФГБОУ ВО
"Российский экономический
университет имени Г.В. Плеханова"

ОТЗЫВ
на автореферат диссертации
Дмитриева Николая Игоревича

На тему **«Модели и алгоритмы компьютерного моделирования инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости»**, представляемую к защите на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.13 - Математические и инструментальные методы экономики (экономические науки)

Диссертационная работа **Дмитриева Николая Игоревича** посвящена разработке моделей, алгоритмов и методов оценки и управления эффективностью долгосрочных крупномасштабных инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости (ИДПЖН), а также их программного обеспечения в современных условиях рынка проектного финансирования девелопмента жилой недвижимости. Объектом исследования является девелопмент жилой недвижимости. Предметом исследования выступают модели и алгоритмы компьютерного моделирования девелоперских проектов жилой недвижимости.

Введение на законодательном уровне схемы проектного финансирования с использованием эскроу-счетов существенно повлияло на реализацию проектов жилого строительства. С одной стороны – схема финансирования с эскроу-счетами защищает дольщика от рисков неполучения квартиры и потери денежных средств, но с другой – девелопер потерял возможность бесплатно кредитоваться за счет дольщика и вынужден использовать дорогое кредитное финансирование.

Недостаточная проработанность проблем эффективного управления ИДПЖН в условиях новых технологий финансирования и отсутствие адекватных экономико-математических методов и компьютерного

инструментария поддержки принятия решений в этой области определяют актуальность данного исследования.

Теоретическая значимость данного исследования заключается в развитии подходов, моделей и алгоритмов формирования инструментов планирования инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости, использующих проектное финансирование.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования полученных результатов в практической работе девелоперских компаний для оценки экономической эффективности инвестиционных девелоперских проектов жилой недвижимости.

В процессе решения поставленных задач автором получены результаты, содержащие научную новизну, среди которых стоит выделить:

- разработан алгоритм ранжирования ИДПЖН на основе согласования показателей эффективности девелоперских проектов;
- разработана модель нелинейного программирования решения задачи формирования оптимального состава ИДПЖН, принимаемых девелопером к одновременной реализации, с критерием на максимум суммарной эффективности, определяемой по взвешенной совокупности частных критериев каждого их рассматриваемых проектов;
- разработан метод сценарного моделирования денежного потока ИДПЖН и предложен алгоритм его компьютерной реализации;
- предложены подходы к обоснованию рациональной структуры сценариев возможной вариации денежного потока ИДПЖН, применимых при компьютерном моделировании.

Основные результаты работы были представлены на Международных научно-практических конференциях; были использованы в практической работе девелоперских компаний АО ГК «Основа», АО «Стройград», ООО «Облстройинвест», о чем выданы соответствующие справки о внедрении; Результаты диссертационного исследования отражены в 10 научных публикациях, в том числе 5 печатных работ из Перечня рецензируемых

научных изданий, что удовлетворяет требованиям п.13 Положения о присуждении ученых степеней для работ на соискание ученой степени кандидата наук.

Замечанием по автореферату является неполное раскрытие применения алгоритма ранжирования проектов по их эффективности для девелопера на основе совокупности разнородных критериев.

Автореферат изложен доступным и грамотным языком. Не содержит существенных недочётов или ошибок и представляет собой законченное научное исследование, которое отличается актуальностью и научной новизной, теоретической и практической значимостью, а также соответствует требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям.

Анализ содержания автореферата диссертации и основных научных публикаций позволяет рекомендовать присудить Дмитриеву Н.И. ученую степень кандидата экономических наук по специальности 08.00.13 – Математические и инструментальные методы экономики (экономические науки).

Должность: руководитель отдела обучения
и контроля качества сервисов

Место работы: АО «ИнфоВотч»

Ученая степень: к.э.н.

Ученое звание: доцент

Харитонов Сергей Владимирович

Дата: 06.06.2020

Контактные данные:

Адрес: г. Москва, Дмитровское ш., д.52/1, кв.34

Тел: 8 (968) 863-19-39

Эл. Почта: Sergey.Kharitonov@infowatch.ru

