

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», по специальности 08.00.13 – Математические и инструментальные методы экономики (экономические науки)

Жилищное строительство во все времена имело высокую социальную значимость, при этом развитие отрасли тормозится рядом нерешенных проблем. Многие из них связаны с неправильным определением собственных возможностей при одновременной реализации нескольких проектов, что является следствием отсутствия системного подхода к планированию девелоперской деятельности. Повышение эффективности управления девелоперскими проектами требует использования экономико-математических методов и компьютерного инструментария поддержки принятия решений в этой области, которые являются недостаточно разработанными.

В диссертации Дмитриева Н.И. разрабатываются методологические подходы к формированию портфеля девелопера на основе модели выбора совокупности инвестиционных проектов, алгоритмов ранжирования этих проектов, сценарного компьютерного моделирования их финансовых потоков с учетом комплекса модифицированных и не всегда согласованных критериев эффективности, проектных рисков и возможных ограничений на реализацию отдельных проектов в современных условиях рынка.

В работе автор модифицирует существующие инвестиционные показатели эффективности инвестиционных проектов для их адекватного применения в девелоперской деятельности. Особенно следует выделить алгоритм однозначной оценки показателя внутренней нормы доходности

(IRR) инвестиционного проекта при нерегулярных денежных потоках за счёт разделения проекта на условные подпроекты, имеющие однократное знакопереключение денежного потока.

Высокий научный и практический интерес представляет алгоритм компьютерной реализации метода сценарного моделирования денежных потоков девелоперского проекта с применением особых двумерных сценариев изменения выбранных факторов, позволяющих оценить влияние потенциальных рисков на разных стадиях проекта. Важной особенностью данного алгоритма является скорость принятия решения и возможность обрабатывать значительный объём информации в короткое время. Так, для формирования взвешенного решения относительно рискованности ИДПЖН достаточно рассчитать несколько сценариев, максимально отражающих устойчивость проекта. В рамках имитационного компьютерного моделирования инвестиционных девелоперских проектов данный сценарный анализ выполняется за несколько минут

В качестве недостатка работы, следует отметить, что авторы 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.

Тем не менее данное замечание не снижает положительного впечатления от работы. Диссертация Дмитриева Николая Игоревича представляет собой законченное научное исследование с очевидными элементами новизны и несомненной практической ценностью.

Диссертация Дмитриева Николая Игоревича соответствует требованиям «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденном постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 №842, а ее автор заслуживает присуждения ему степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.13 – Математические и инструментальные методы экономики (экономические науки).

Должность:

Генеральный директор

место работы:

ООО «Лавпланет»

Группа компаний РБК

Ученая степень: к.э.н.

Ученое звание: нет



Храмов

Максим Юрьевич

Дата: 10.06.2020

Контактные данные:

Адрес: ул. Профсоюзная, д. 78, стр. 1, г. Москва, 117393

Тел: 8 495 363 11 11

Эл. Почта: mhratnov@rbc.ru