

В диссертационный совет 24.2.372.08
на базе ФГБОУ ВО «РЭУ им.
Г.В. Плеханова»,
г. Москва, Стремянный пер., д. 36

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

**на диссертационную работу Косаревой Юлии Юрьевны на тему
«Развитие инструментов эффективного управления стоимостью
на жизненном цикле проектов жилищного строительства»,
представленную на соискание учёной степени кандидата
экономических наук по научной специальности
5.2.3. Региональная и отраслевая экономика
(6. Экономика строительства и операций с недвижимостью)**

1. Актуальность темы исследования

Диссертационная работа выполнена по одному из фундаментальных направлений экономических исследований – управлению стоимостью жизненных циклов строительства. Особенно актуальна данная тематика в современных условиях роста стоимости жилищного строительства и важности эффективной реализации Национального проекта «Жилье и городская среда». Политика санкций, структурные изменения в государственном регулировании жилищного строительства, реформы в финансировании, влияют на рост затрат жилищных застройщиков. Это влияет на снижение объемов строительства, количество застройщиков на рынке и уменьшает доступность жилья для населения. В связи с этим, научные исследования и новые разработки в развитии инструментов эффективного управления стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства являются весьма востребованными, что подтверждает актуальность настоящего диссертационного исследования.

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

Степень обоснованности научных положений и рекомендаций определяется тем, что логика, структура и характер исследования соответствуют общеметодологическим принципам системного подхода. Так, характеризуя работу Косаревой Ю.Ю., следует отметить наличие последовательного, поэтапного подхода к анализу объекта и предмета исследования.

Обоснованность результатов диссертации Косаревой Ю.Ю. доказывается анализом существенного объема теоретических исследований и практических разработок, в том числе зарубежных.

Таким образом, достоверность и обоснованность научных результатов, полученных диссертантом, обуславливается использованием детальной информации об исследуемом объекте и предмете исследования, обоснованным выбором исходных данных и применением соответствующего научно-методического аппарата.

Достоверность выводов и рекомендаций диссертации подтверждается активным участием автора в работе международных научно-практических конференций по теме исследования и апробацией полученных научных результатов.

Основное содержание и доказательства вынесенных суждений подробно представлены в 10 опубликованных работах, в том числе в 5 трудах из Перечня рецензируемых научных изданий Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени кандидата наук. Немаловажно отметить, что среди опубликованных трудов по диссертации у соискателя есть монография, написанная в соавторстве. Общий срок работы над диссертацией, подтвержденный публикациями, составляет четыре года (с 2019 по 2023

годы), что подтверждает достаточно глубокую проработку исследуемой темы.

Обоснованность выводов и рекомендаций также подтверждается тем, что научные результаты, теоретические положения и выводы диссертации использованы в научной деятельности ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова» при выполнении гранта РФФИ на тему: «Развитие методов цифровой экономики в инновационной системе управления инвестиционно-строительными проектами», а также в практической работе АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М» при разработке и внедрении методики расчета изменения стоимости основных материалов в составе работ генерального подряда.

В целом на основе анализа содержания представленной к отзыву диссертации и опубликованных работ можно сделать вывод о достоверности и обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных автором в диссертационной работе.

3. Основные результаты исследования и их научная новизна

Научная новизна диссертационного исследования заключается в обосновании и разработке новых научных подходов к управлению стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства, что отражено в следующих положениях.

1. Выявлены факторы влияния на стоимость проекта жилищного строительства и проведена их классификация по критериям управляемости и возможности применения эффективных инструментов; сформулированы принципы, которым должны удовлетворять инструменты для эффективного управления стоимостью: измеримость, контролируемость, целенаправленность, прозрачность, реализуемость.
2. Введено понятие контрольных точек в управлении стоимостью, в которых происходит смена метода формирования стоимости в связи с появлением новой информации о проекте, позволяющей применить детальный метод оценки с более высокой точностью.

Предложен состав и структура типового бюджета проекта жилищного строительства с учетом затрат эксплуатационной стадии застройщика. Обоснована трех-процессная модель синхронизации управления стоимостью проекта по: пяти стадиям жизненного цикла проекта жилищного строительства (прединвестиционной, предпроектной, проектной, инвестиционной и эксплуатационной); контрольным точкам; расчетному периоду полного выполнения обязательств застройщика перед потребителями.

3. Предложены методы стоимостной оценки с учетом доступной информации в контрольных точках ЖЦП, в том числе на прединвестиционной стадии методом аналогов с применением критерия Гурвица для корректировки диапазона точности оценки.
4. Обоснован показатель точности стоимостной оценки как параметрическая основа для контроля и оценки эффективности управления стоимостью; выявлена его динамика на ЖЦП и построена «воронка точности» стоимостных оценок для проектов жилищного строительства.
5. Проведена классификация инструментов управления по объектам управления стоимостью и по источникам данных, предложены приоритетные в зависимости от стадии ЖЦП инструменты; с учетом сформулированных принципов разработаны методики оценки эффективности для каждого из приоритетных инструментов, в том числе: финансового моделирования, выбора проектных решений в зависимости от концепции проекта; оценки влияния временного фактора на стоимость финансирования; методика корректировки цены контракта при изменении стоимости базовых строительных материалов.

6. Разработана методика оценки эффективности управления стоимостью, базирующаяся на показателях достигнутой точности проекта и оценке затрат на функции стоимостного управления, позволяющая контролировать рост затрат на управление при повышении точности оценки стоимости проекта жилищного строительства.

Авторские положения научной новизны полностью соответствуют паспорту ВАК по научной специальности: 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика: 6. Экономика строительства и операций с недвижимостью, в части:

пункта 6.3. Теоретические, методологические и методические основы оценки эффективности инвестиционных проектов в строительстве;

пункта 6.12. Управление стоимостью объектов недвижимости на различных стадиях жизненного цикла.

Также следует отметить, что заявленная научная новизна соответствует как поставленной в диссертации цели, так и всему комплексу задач. Формулировки научной новизны являются весомыми и свидетельствуют о приращении научного экономического знания в рамках кандидатской диссертации.

4. Дискуссионные вопросы и замечания

Несмотря на грамотно выстроенный материал, хорошо поставленный научный стиль, последовательные, логичные и аргументированные суждения, некоторые положения диссертационного исследования носят дискуссионный характер, что позволяет сформулировать следующие замечания:

- 1) Рассматривая структуру и логику выполненного диссертационного исследования, можно сделать замечание в части отсутствия как в автореферате, так и в тексте самой диссертации такого элемента исследования как рабочая гипотеза. С позиций гносеологии и

методологии научных исследований после этапа идентификации проблематики обязательна по классическим канонам формулировка рабочей гипотезы, размещаемой перед целью исследования.

2) Указанные соискателем на стр. 76 диссертации на рис. 8 перечень методов оценки стоимости проектов жилищного строительства на ЖЦП (а также на аналогичном рис.2 в автореферата на стр.11), являются, на мой взгляд, не совсем полными, поскольку не учитывают традиционные оценочные подходы стоимости (затратный, сравнительный и доходный) применительно к объектам капитального строительства как основы оценки и управления стоимостью проектами. Автор в п.1.2 диссертации указал на наличие данных подходов, однако, не довел элементы выполненного анализа до завершённых элементов блок-схемы.

3) Считаю неоправданной позицию автора в части отсутствия на завершающем этапе исследования применения традиционных показателей эффективности инвестиционных проектов, таких как ЧДД, срок окупаемости, индекс доходности, основанных на показателях стоимости исследуемых проектов по этапам жизненных циклов. Свои локальные авторские показатели эффективности в части оценки отклонений по стоимости проектов соискатель представил. Но они не взаимосвязаны с интегральной эффективностью проектов. Это, в определённой степени, уменьшает результативность исследования.

4) Соискатель справедливо в своем исследовании делает акцент на важность контроля стоимости для управления доступности жильем на всех стадиях жизненного цикла. При этом доступность жилья предлагает обеспечивать только через механизмы снижения его стоимости. Однако, управление доступностью жилья это всегда управление соотношением стоимости и спросом. Именно поэтому, такая авторская позиция является весьма локальной и не обеспечивает комплексность в управления доступностью. При этом не рассматриваются такие механизмы государственного регулирования как субсидирование кредитных ставок,

ГЧП в части софинансирования объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

5) Важным новым понятием, введенным автором, является контрольная точка в системе управления стоимостью на жизненном цикле проекта. Предложенный подход к определению контрольных точек позволяет сделать вывод, что их количество может быть и больше, чем предложено в ходе исследования. Но аспект определения оптимального количества контрольных точек в зависимости от ситуаций анализа в работе не описан, что предопределяет определенную неясность.

Вместе с тем, следует отметить, что указанные замечания отражают высокий уровень сложности и широту исследуемой проблематики соискателя и носят рекомендательный характер их применения.

Отмеченные недостатки, на мой взгляд, не снижают высокого качества и достоверности проведенного исследования, его теоретико-практической значимости, а лишь указывают на большие перспективы научно-практического развития данной тематики диссертационной работы.

5. Заключение

Диссертационное исследование Косаревой Ю.Ю. представляет собой заверченный научно-исследовательский труд, выполненный автором самостоятельно на высоком научном уровне и содержащий эффективные научно-практические рекомендации по изучаемой проблеме.

Работа носит цельный, логически заверченный характер. Косаревой Ю.Ю. исследована очень актуальная на сегодняшний день тема. Полученные научные результаты достоверны и способствуют решению задачи, имеющей существенное значение для развития экономики строительства. Автореферат и представленные публикации полностью отражают содержание диссертации. Оформление диссертации и автореферата соответствуют установленным требованиям. Тема и содержание диссертационного исследования соответствуют избранной

научной специальности. Полученные результаты исчерпывающе раскрывают заявленную тему, оригинально решают поставленные цель и задачи исследования и обладают научной новизной.

Диссертационная работа соответствует требованиям п. 9 Положения о присуждении учёных степеней, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени кандидата наук, а её автор Косарева Юлия Юрьевна заслуживает присуждения учёной степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (6. Экономика строительства и операций с недвижимостью).

Официальный оппонент,

доктор экономических наук, профессор,

ФГБОУ ВО ПГУАС, заведующий кафедрой

«Экспертиза и управление недвиж

Баронин Сергей Александрович,

доктор экономических наук, проф

Федеральное государственное бю

высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», заведующий кафедрой

440028, Пензенская область, г. Пенза, улица Германа Титова, д. 28.

рабочий тел. (8412) 49-59-49, вн. 12-24

e-mail: baron60@inbox.ru

«30» января 2024 г.