

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)

Актуальность темы диссертационного исследования

Диссертационная работа посвящена исследованию инструментов и методов управления стоимостью под воздействием многочисленных внутренних и внешних факторов влияния на жизненном цикле инвестиционно-строительных проектов в жилищной сфере. Решение задач диссертации будет способствовать достижению целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» по обеспечению российских семей комфортным и доступным жильем при поддержании устойчивой деятельности застройщиков, что имеет важную социальную и экономическую значимость для экономики страны.

В связи с этим автор считает необходимым развитие научных подходов и практических рекомендаций по обоснованию системы принципов эффективной оценки и управления стоимостью работ на отдельных стадиях жизненного цикла проекта, выбору ключевого показателя в качестве параметра для повышения эффективности процессов принятия решений в управлении проектами.

В диссертации предложены инструменты и разработаны методики оценки их эффективности по отдельности, а также всей системы управления стоимостью в целом относительно ее затрат с учетом показателей точности, что обеспечивает достижение поставленных целей.

В связи с вышеизложенным тема диссертационной работы Косаревой Ю.Ю. «Развитие инструментов эффективного управления стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства» несомненно актуальна.

Структура и содержание диссертации

Диссертационная работа включает 205 страниц текста (без приложений), содержит 14 рисунков, 55 таблиц, 74 формулы и 7 приложений. Структура диссертации состоит из введения, трех глав, выводов и предложений, списка литературы, включающего 118 наименований.

Введение включает рассмотрение теоретических и практических проблем, обосновывающих актуальность исследования. Здесь же приведены обзор научной разработанности темы, цели, объект, предмет, методология и методика исследования. Поставленные задачи диссертации соответствуют цели исследования и сформулированным новым научным результатам, имеющим теоретическую и практическую значимость работы. Дается подтверждение соответствия диссертации требованиям Паспорта научных специальностей Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации. Приведены данные об апробации работы, количестве и объеме публикаций по теме исследования, объеме и структуре работы.

Первая глава разделена на три параграфа, в которых автор проводит анализ проблем управления стоимостью жилищного строительства в компании застройщика в современных условиях (стр.12-39), имеющихся теоретических разработок по исследуемой теме, в том числе зарубежных (стр.39-61), и определяет необходимость развития инструментов управления стоимостью применительно к каждой стадии жизненного цикла с поэтапной оценкой их эффективности. Также выявляет круг факторов, оказывающих влияние на стоимость проектов жилищного строительства, проводит их классификацию, выявляя ключевые из них для выработки приоритетных инструментов для управления для каждой стадии ЖЦП, формулирует принципы выбора инструментов управления. (стр. 61-71).

Во второй главе, состоящей из трех параграфов, Косарева Ю.Ю. исследует жизненный цикл проекта, разделяя его на пять стадий и обосновывая контрольные точки управления стоимостью, в которых последовательно начинает применяться более точный метод оценки, определяется показатель точности как параметр для оценки эффективности управления стоимостью и выявляется его динамика на ЖЦП (стр. 72-86). Обосновываются методы стоимостной оценки, соответствующие стадиям ЖЦП (стр.86-117) Предлагается методика оценки затрат на управление стоимостью и осуществляется выбор эффективных инструментов управления стоимостью на стадиях жизненного цикла проекта жилищного строительства (117-127).

Третья глава посвящена разработке и расчетной апробации на реальном проекте методических подходов к оценке эффективности как отдельных предлагаемых инструментов управления стоимостью на каждой стадии (стр. 128-172), так и совокупной эффективности управления стоимостью на жизненном цикле проекта жилищного строительства, позволяющие обосновать затраты на повышение точности оценки при обеспечении их допустимого уровня (стр. 173-182).

В Заключении представлены выводы и результаты диссертационной работы и намечены перспективы дальнейшей разработки темы исследования.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций

Разработанные соискателем научные положения, выводы и рекомендации логичны, последовательны и научно обоснованы. Методологической и теоретической базой диссертации явились федеральные и региональные законы и нормативные акты Российской Федерации, регулирующие градостроительную и инвестиционную деятельности, а также книги, монографии, статьи и диссертационные исследования отечественных и зарубежных ученых в области экономики строительства, что позволяет сделать вывод об обоснованности разработанных научных положений.

Основные положения исследования прошли обсуждение на восьми международных научных конференциях, представлены соискателем в 10 научных публикациях, в том числе 5 работ напечатаны в изданиях 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.

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций

Достоверность полученных результатов подтверждается корректным использованием общенаучных методов экономического, статистического, проектного анализа процессов управления стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства, экономико-математического моделирования, оценки рисков, а также расчетами по итогам апробации, подтвердившей эффективность отобранных инструментов управления стоимостью.

Полученные результаты диссертационного исследования обладают научной новизной, что отражено в следующих положениях:

1. Определены и систематизированы внешние и внутренние факторы, оказывающие влияние на стоимость проекта жилищного строительства, предложена их классификация, позволяющая определить подход к их управлению.

2. Сформулированы принципы формирования экономических инструментов, позволяющих эффективно управлять стоимостью, в том числе их измеримость, контролируемость, целенаправленность, прозрачность, реализуемость.

3. В контексте управления стоимостью предложено разделение жизненного цикла проекта жилищного строительства на пять стадий, отделяемых контрольными точками, для каждой из которых предложен более точный метод оценки стоимости в соответствии с разработанной типовой структурой бюджета.

4. Предложено использовать показатель точности стоимостной оценки в качестве контрольного параметра при оценке эффективности управления стоимостью, выявлена его динамика в контрольных точках ЖЦП и построена графическая модель с диапазонами точности.

5. Разработаны методики оценки эффективности для каждого инструмента управления стоимостью по стадиям ЖЦП, а также методологический аппарат для оценки общей эффективности управления стоимостью на жизненном цикле проекта жилищного строительства с учетом затрат на управленческие решения и предельных значений точности.

В целом можно сделать вывод, что исследование определило авторский, новый научный подход к разработке методических положений по управлению стоимостью проектов жилищного строительства, что согласуется с целью и задачами диссертации.

Замечания по диссертационному исследованию

1. Автор большое внимание уделил выявлению, анализу и классификации факторов влияния на стоимость проекта, позволивших определить приоритетные из них, на которые направлено воздействие разработанных экономических инструментов. Однако сам подход к отбору этих приоритетных факторов произведен скорее на базе практического опыта соискателя, интуитивно, четкой методики или алгоритма расчета приоритетов в диссертации не приведено.

2. В диссертации обоснована точность показателя стоимости как ключевого параметра для оценки эффективности управления стоимостью и контроля за уровнем затрат на его обеспечение, и установлены верхние и нижние значения в графической модели, называемой «воронкой точности». Однако для ее построения автором были использованы фактические данные пяти реализованных проектов жилищного строительства, что может быть недостаточно для определения диапазона значений оценки и обобщающих выводов для данных типов проектов.

3. Выполненная классификация инструментов управления стоимостью базируется на признаках стадий жизненного цикла проекта. Однако при разработке методик оценки эффективности инструментов в диссертации активно используются предложенные во второй главе методы стоимостной оценки. Было бы целесообразно провести классификацию инструментов по признаку применяемого метода оценки для установления более четкой их взаимосвязи.

4. Диссертация насыщена практическими материалами, цифровой информацией, расчетными примерами, что положительно характеризует работу автора. В то же время, сфера управления проектами, в том числе стоимостью в современных условиях, должна быть более визуализированной для быстрого принятия решений. Сложные таблицы и детальные расчеты на этапе выводов требуют больших затрат внимания для их тщательного анализа, что может снизить эффективность управления стоимостью.

Однако, считаю, что указанные замечания не снижают высокого качества проведенного исследования, его теоретическую и практическую значимость и носят рекомендательный характер.

Заключение по диссертации

Диссертационная работа Косаревой Ю.Ю. на тему: «Развитие инструментов эффективного управления стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства» выполнена на актуальную тему, имеет элементы научной новизны и характеризуется наличием приращения научного знания, логично выстроена. Научные положения и результаты работы обоснованы и прошли апробацию на научно-практических конференциях. Публикации отражают основное содержание работы. Автореферат соответствует содержанию диссертации. Требования к оформлению диссертации и автореферата выполнены. Тема и содержание диссертационного исследования соответствуют избранной научной специальности.

В целом, 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:

Профессор кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью» НИУ МГ
доктор экономических наук, профессор

К.Ю. Кулаков

«31» января 2024 г.

заверяю
начальник отдела
рвового делопроиз-
водства УРП
А. В. ПИНЕГИН
31.01.2024.

Кулаков Кирилл Юрьевич,
доктор экономических наук, профессор,
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования «Национальный исследовательский Московский государственный
строительный университет» (НИУ МГСУ),
129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26
рабочий тел.: +7 (499) 183-85-57
e-mail: kkulakov@bk.ru