

РЕЦЕНЗІЯ

на дисертаційну роботу Росинського Андрія Валерійовича
«Управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії»,
поданої на здобуття освітньо-наукового ступеня доктора філософії за
спеціальністю 051 Економіка галузі знань 05 Соціальні та поведінкові науки

Актуальність обраної теми та її зв'язок з державними програмами

Наслідки тривалої кризи, що донедавна охопила всю будівельну галузь України, змушують будівельні підприємства до пошуку дієвих засобів щодо виходу зі стану хиткої рівноваги чи деструкції. Специфіка девелопменту, а саме суміщення у ньому маркетингової, фінансової, будівельної, архітектурної та ріелторської діяльності, вимагає особливого підходу до вирішення цього питання для девелоперських компаній з урахуванням трансформуючого впливу процесів глобалізації та цифровізації економіки на вимоги до методології та інструментарію управління розвитком підприємств.

Зважаючи на це, особливої актуальності та прикладної необхідності набуває розроблення науково-практичного інструментарію управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії, якому присвячене дисертаційне дослідження Росинського А.В.

Дисертація виконана за напрямами науково-дослідної роботи кафедр економіки будівництва та менеджменту в будівництві Київського національного університету будівництва і архітектури, зокрема:

- Стратегія поведінки та цінова політика будівельного підприємства в умовах обмеженості ресурсів (№0115U005105)
- Економіко-управлінська оцінка девелоперських проектів в будівництві (№0121U111792)
- Механізми цифрової трансформації будівництва на макро-, мезо- та мікроекономічних рівнях (№0119U103843)

Зазначене вище підтверджує актуальність обраної теми, мети та завдань дисертаційної роботи, а також їх значущість для подальшого розвитку ринкових відносин, економічної та архітектурно-будівельної наук.

***Ступінь обґрунтованості та достовірності наукових положень,
висновків і рекомендацій, що сформульовані у дисертаційній роботі***

Сформульовані Росинським А.В. основні наукові положення, висновки та рекомендації є достатньо обґрунтованими. У дисертації чітко визначено мету та основні завдання, які є науково аргументованими та підтверджують достатній рівень підготовки дисертанта. Кількість та якість використаних літературних джерел (172 найменування) дозволяє оцінити важливість обраної тематики дослідження. Виконана робота свідчить про глибокий аналіз автором наукових праць українських та зарубіжних вчених.

Здобувач у роботі використав різноманітні методи дослідження, серед яких можна виділити методи статистичного аналізу даних, прийоми Data-mining та інтелектуального аналізу даних, засоби інвестиційного аналізу та методи експертних оцінок. Відповідно, рівень виконання поставленого наукового завдання та оволодіння здобувачем методологією наукової діяльності можна оцінити як високий.

Зазначене вище у сукупності дає змогу стверджувати, що одержані результати, основні наукові положення, рекомендації та висновки дисертаційного дослідження, проведеного Росинським А.В., є обґрунтованими та достовірними.

***Наукова новизна наукових положень, висновків і рекомендацій, що
сформульовані у дисертаційній роботі***

Оцінюючи найважливіші досягнення дисертації, варто зазначити наступні результати дослідження, що мають вагому наукову новизну.

Так, автором удосконалено: по-перше, науково-прикладні засади розвитку економічного потенціалу девелоперської компанії за допомогою впровадження у її діяльність віртуальних активів з метою диверсифікації інвестиційних потоків та розширення інструментарію побудови маркетингових стратегій компанії у вигляді цілісної логічної концепції, яка базується на науково обґрунтованому методичному підході до кількісного оцінювання ризику зменшення вартості віртуального активу, емітованого девелоперською

компанією; по-друге, методику вимірювання інтенсивності впливу чинників оточення на процеси розвитку компанії-девелопера шляхом використання систем нечіткого висновку, яка дає змогу оцінити сукупний одночасний вплив низки факторів із різних джерел походження у такий спосіб, щоб забезпечити дотримання принципу розумної обережності під час розробки маркетингових стратегій девелоперських компаній і планування їх грошових потоків; по-третє, інструментарій управління економічною діяльністю девелоперської компанії шляхом розробки імітаційної моделі, яка не тільки складається з окремих підсистем із параметрами, встановленими за результатами аналізу вибірок фінансово-економічних показників підприємств будівництва та даних проектів житлової нерухомості, але й має спроможність визначати зміни економічного становища підприємств за рахунок забезпечених можливостей її гнучкого налаштування у відповідності до змін макроекономічної ситуації в країні та мікроекономічних особливостей локальних ринків нерухомості.

Крім того, дістали подальшого розвитку: по-перше, систематизація складових економічного потенціалу підприємств-учасників процесів девелопменту та менеджменту об'єктів нерухомості у вигляді просторової моделі орто-базису управління розвитком на основі тривимірної системи координат «форма існування – складність пошуку – тривалість ефекту», яка дозволяє упорядкувати цілі управління й способи їх досягнення на різних часових горизонтах управління бізнес-системами, уникнути економічно невиправданих втрат, зменшити невизначеність щодо наслідків прийнятих до виконання рішень за рахунок вищої, порівняно із аналогічними розробками, точності ідентифікації загроз і можливостей підприємства; по-друге, понятійний апарат економічної науки шляхом введення у науковий обіг авторських дефініцій «потенціал розвитку девелоперської компанії» та «потужність економічного потенціалу девелоперської компанії», обґрунтування яких дає змогу покращити якість стратегічного управління девелоперською діяльністю завдяки фокусуванню уваги керівного персоналу і власників на уникненні чи усуненні втрат зусиль, коштів, матеріальних чи нематеріальних активів на малоефективні проекти, або ж знецінення основного капіталу через

функціональний, економічний знос внаслідок бездіяльності, простоїв чи неповної завантаженості; по-третє, концептуально-прикладні засади діджиталізації управління розвитком девелопера шляхом впровадження CRM-систем, які враховують характерні особливості об'єкта управління, та інтеграції їх із глобальними світовими концепціями управління нерухомістю – енергоефективність, розумне місто, смарт-безпека. Центральне місце у авторських пропозиціях цифровізації управління нерухомістю займає інтеграція імітаційних моделей, які на основі штучного інтелекту встановлюють грошовий еквівалент утримання девелопером кожного конкретного клієнта, до загальнорозповсюдженої системи BIM-проекування, що дозволяє зменшити ризиковість портфелю активів девелопера, сприяючи його економічній стійкості у довгостроковій перспективі.

Вважаю, що наукова новизна одержаних результатів дисертаційного дослідження сформульована логічно і закономірно.

Практичне значення результатів дослідження

Практичне значення результатів дисертації полягає в тому, що розроблено комплексний інструментарій управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії.

Практичну значущість отриманих результатів дисертаційного дослідження засвідчують довідки, надані за результатами апробації та впровадження результатів, пропозицій, положень та розробок дисертації у діяльність ПП «Вектор Інвест Контракт» (довідка №56/7-23 від 11.07.2023 р.), ТОВ «ЕНЕРГО ІНЖИНІРИНГ» (довідка №0407-23/1 від 04.07.2023 р.) та освітній процес Київського національного університету будівництва і архітектури (довідка №14-1.9/574 від 16.08.2023 р.).

Результати дисертаційного дослідження можуть бути використані у системах управління девелоперськими проектами, при актуалізації змісту і структури освітніх компонентів та для розробки стратегічної політики розвитку девелоперських компаній.

Оцінка змісту, завершеності та оформлення дисертації

На рецензування представлена дисертаційна робота Росинського Андрія Валерійовича «Управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії», що складається з анотації, вступу, 3 розділів, загальних висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 205 сторінок, у тому числі 158 сторінок основної частини. Список використаних джерел налічує 172 найменування.

У вступі дисертації ґрунтовно викладено актуальність обраної теми, її зв'язок з науковими програмами, правильно визначено мету та завдання дослідження, вказано об'єкт, предмет та методи дослідження. У вступі також зазначена наукова новизна та практичне і теоретичне значення одержаних результатів, подано відомості про публікації та апробацію результатів дослідження, особистий внесок здобувача, а також обсяг і структуру роботи.

У першому розділі «Онтологія управління потенціалом розвитку» проведено аналіз та систематизацію компонентів економічного потенціалу девелоперських компаній у формі просторової гіперплощини орто-базису управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії на основі тривимірної системи дихотомічних координат «форма існування – складність пошуку – тривалість ефекту». Слушно розкрито та обґрунтовано авторські дефініції понять «потенціал розвитку девелоперської компанії» та «потужність економічного потенціалу девелоперської компанії». Варто згадати і про розроблений автором хронометраж появи наукових поглядів на інструментарій управління економічним розвитком, а також запропоновану на його основі прогностичну модель. Розглянуто науково-методичні аспекти стратегічного та тактичного планування розвитку економічного потенціалу девелоперської компанії. Прикладною значущістю характеризуються розроблені автором система енергоефективного важелю управління розвитком девелоперської компанії та методика кількісної оцінки економічного потенціалу за допомогою значення його вартісного еквіваленту.

У другому розділі «Діагностика механізму управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії» автором здійснено

дослідження стану управління розвитком девелоперських компаній з особливою увагою на карколомні збурення ринку нерухомості. З метою прийняття обґрунтованих управлінських рішень щодо розвитку економічного потенціалу девелоперської компанії автором обґрунтовано впровадження алгоритму нечіткого логічного висновку при дослідженні ціноутворюючих факторів, що впливають на економічні результати девелоперської діяльності. Особливої уваги заслуговує авторська система нечіткого логічного висновку, що складається з трьох субсистем виокремлених групових факторів впливу. Терми її змінних пов'язані між собою базами знань, створеними на основі аналізу тенденцій попиту ринку первинної житлової багатоповерхової нерухомості, а її прикладне впровадження згідно з запропонованими автором алгоритмами дозволяє обробляти та аналізувати економічну інформацію в режимі реального часу, що підвищує ефективність управління девелоперським проектом.

У третьому розділі «*Організаційно-економічні засади удосконалення методів управління економічним потенціалом девелоперських компаній*» автором слушно виокремлено недоліки та обмеження власної розробки, які запропоновано мінімізувати засобами автоматизації та технологіями штучного інтелекту. Автором вдало використано середовище Simulink програмного комплексу MATLAB для створення програмної реалізації багатфакторної моделі нечіткого висновку. Зазначена розробка, а також результати проведеного аналізу засад та підходів впровадження віртуальних активів у девелоперську діяльність, стали основою запропонованої автором концепції інтеграції процесу девелопменту нерухомості на ринок віртуальних активів, що базується на побудові метавсесвітів за рахунок токенизації будівельної продукції. Варто відзначити запропонований авторський дисконтний коефіцієнт вартості невзаємозамінного токена первинного рівня, що є засадничою складовою системи ризик-менеджменту діяльності девелоперської компанії на ринку віртуальних активів. Автором проведено дослідження засад цифрової трансформації управління розвитком девелоперської компанії, у результаті якого надані рекомендації та застереження. Зокрема, розроблений автором науково-прикладний інструментарій, розглянутий з позицій

діджиталізації, було рекомендовано інтегрувати у цифровізовану систему управління девелоперськими проектами.

Загальні висновки дисертаційного дослідження подано у логічній послідовності. Вони відрізняються чіткістю, лаконічністю і повною мірою відбивають отримані результати наукового дослідження згідно з поставленими завданнями.

Дисертація оформлена згідно з «Вимогами до оформлення дисертації», затвердженими наказом Міністерства освіти і науки України №40 від 12 січня 2017 року, характеризується логічною структурою і послідовністю викладення матеріалів дослідження та є самостійною завершеною науковою роботою.

Оцінка мови та стилю дисертації

Дисертаційна робота виконана фаховою українською мовою, її текстове подання відповідає стилю науково-дослідної літератури.

Ідентичність змісту анотації та основних положень дисертації

За результатами аналізу змісту анотації підтверджую її відповідність викладеним основним положенням дисертації. Анотація, у відповідності до чинних вимог, подана українською та англійською мовами і не містить в собі таких ідей та положень, що відсутні у основній частині дисертаційної роботи.

Повнота викладення наукових результатів, положень і рекомендацій дисертаційної роботи у наукових публікаціях

Основні наукові результати, положення і рекомендації дисертації повною мірою розкрито у 14 працях, серед яких 1 стаття у періодичному науковому виданні іншої держави, яка входить до Європейського Союзу, з наукового напрямку, за яким підготовлено дисертацію; 3 статті у наукових виданнях, включених до переліку наукових фахових видань України; 10 тез доповідей та матеріалів міжнародних форумів і конференцій.

Кількість публікацій, обсяг, якість, повнота висвітлення результатів та розкриття змісту дисертації відповідає вимогам «Порядку присудження ступеня

доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №44 від 12 січня 2022 року.

Дотримання академічної доброчесності

Дисертаційна робота Росинського Андрія Валерійовича є результатом самостійних досліджень здобувача і не містить елементів академічного плагіату, фабрикації, фальсифікації чи компіляції. Використані ідеї, результати і тексти інших авторів мають належні посилання на відповідне джерело.

Дискусійні питання та зауваження до дисертаційної роботи

Беручи до уваги високу теоретичну та практичну цінність, беззаперечну наукову новизну та, в цілому, позитивне враження від прорецензованої дисертаційної роботи, слід звернути увагу на наступні дискусійні положення:

1. У першому розділі часто акцентується на особливостях, унікальності та багатогранності діяльності девелоперських компаній. Доречним було би систематизувати та охарактеризувати їх, показати відмінності від інших учасників будівництва.

2. Запропонований у п. 1.3 енергоефективний важіль управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії доцільно було б розглянути у прив'язці до різних стадій життєвого циклу об'єктів девелопменту, зокрема звернути увагу не лише на стадію будівництва, але й на стадію експлуатації.

3. На с. 114 автор пропонує залежність для визначення ціни 1 м² площі квартири: $P_{m2} = \Psi \cdot P_{base}$ (2.4), де P_{base} - базова (усереднена) ціна 1 м² площі квартири. Значення показника P_{base} потребує додаткового уточнення.

Вважаю, що наведені зауваження та дискусійні положення не є визначальними. Вони не зменшують практичну значущість та наукову новизну результатів дисертаційного дослідження, не впливають на позитивну оцінку дисертації та можуть розглядатись радше в якості рекомендацій для подальшої роботи у даному напрямку наукових досліджень.

ЗАГАЛЬНИЙ ВИСНОВОК

Дисертаційна робота Росинського Андрія Валерійовича «Управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії» оформлена згідно з «Вимогами до оформлення дисертації», затвердженими наказом Міністерства освіти і науки України №40 від 12 січня 2017 року, та відповідає вимогам «Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №44 від 12 січня 2022 року.

Дисертація «Управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії» є самостійною завершеною науковою роботою, в якій отримано нові науково обґрунтовані результати, що мають суттєву теоретичну та практичну значущість, а її автор, Росинський Андрій Валерійович, заслуговує на присудження йому освітньо-наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 051 Економіка галузі знань 05 Соціальні та поведінкові науки.

Рецензент:

доктор економічних наук, професор,
професор кафедри менеджменту в
будівництві Київського національного
університету будівництва і архітектури

Юрій ЧУПРИНА

Підпис Чуприни Юрія Анатолійовича засвідчую:

Вчений секретар Вченої ради
Київського національного університету
будівництва і архітектури



Микола КЛИМЕНКО