

## ВІДГУК

офіційного опонента, доктора економічних наук, професора, професора кафедри агроекономіки та менеджменту Київського аграрного університету Національної академії аграрних наук України **Новикової Інноли Вікторівни** на дисертаційну роботу **Росинського Андрія Валерійовича** *«Управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії»* представлену на здобуття ступеня доктора філософії з галузі знань 05 «Соціальні та поведінкові науки» за спеціальністю 051 «Економіка»

### Актуальність теми дисертаційного дослідження

Уповільнення економічного зростання, яке нині характерне для України, з одночасним переходом українських підприємств на цифровий формат роботи спонукає вітчизняні девелоперські компанії шукати шляхи суттєвого підвищення ефективності своєї діяльності. Сучасні умови ведення бізнесу диктують нові правила поведінки на ринку нерухомості, а саме забезпечення швидкого реагування на постійні зміни макросередовища, орієнтацію на потреби клієнтів, підвищення якості продукції, послуг та комунікації при зниженні їх вартості. У свою чергу, це потребує вдосконалення систем управління девелоперською компанією.

Основою підвищення ефективності діяльності девелоперської компанії є оптимізація принципів і механізмів управління розвитком її економічного потенціалу, що мають базуватися на використанні інформаційних технологій, економіко-математичних методах та моделях, високому рівні автоматизації, а також впровадженні цифрових інновацій.

Таким чином, питання розробки теоретико-методологічних положень і практичних засад управління розвитком економічного потенціалу є актуальним для українських девелоперських компаній, економіки України та розвитку економічної науки.

Доцільність вибору теми дослідження та її актуальність також підтверджується її зв'язком з:

- пріоритетними тематичними напрямками наукових досліджень і науково-технічних розробок на період до 2023 року, зокрема напрямів «Фундаментальні наукові дослідження з найбільш важливих проблем розвитку науково-технічного, соціально-економічного, суспільно-політичного, людського потенціалу для забезпечення конкурентоспроможності України у світі та сталого розвитку суспільства і держави», «Інформаційні та комунікаційні технології» і «Енергетика та енергоефективність»;

- науково-дослідною роботою Київського національного університету будівництва і архітектури за темами «Стратегія поведінки та цінова політика будівельного підприємства в умовах обмеженості ресурсів» (0115U005105), «Економіко-управлінська оцінка девелоперських проектів в будівництві» (0121U111792) та «Механізми цифрової трансформації будівництва на макро-, мезо- та мікроекономічних рівнях» (0119U103843).

### **Аналіз змісту, оформлення та завершеності дисертації**

Дисертація Росинського А.В. написана українською мовою та оформлена відповідно до «Вимог до оформлення дисертації», затверджених наказом Міністерства освіти і науки України №40 від 12 січня 2017 р. Дисертаційна робота характеризується єдністю змісту та складається з анотації, вступу, трьох розділів, загальних висновків, списку використаних джерел (172 найменування), додатків. Загальний обсяг роботи становить 205 сторінок, в тому числі обсяг основної частини – 158 сторінок.

Зміст **анотацій** українською та англійською мовами є тотожним і повною мірою висвітлює зміст дисертації та її основні результати і висновки.

У **вступі** наведена загальна характеристика дисертаційної роботи: обґрунтовано актуальність теми; визначено мету, об'єкт, предмет та завдання дослідження; сформульовані методи дослідження, наукова новизна, достовірність, обґрунтованість, теоретичне та практичне значення отриманих результатів; висвітлено інформацію щодо наукових праць, у яких опубліковані основні наукові результати дисертації; наведені дані щодо апробації матеріалів

дисертації, особистого внеску здобувача, зв'язку дисертаційної роботи з науковими програмами, темами та планами; анонсовано структуру та обсяг дисертації.

У **першому розділі** проаналізовано та систематизовано компоненти економічного потенціалу девелоперських компаній у вигляді просторової тривимірної моделі дихотомій, яку запропоновано використовувати як методологічну основу розроблених методів та підходів до управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії. Автором обґрунтовані та запропоновані для введення у науковий обіг авторські поняття «потенціал розвитку девелоперської компанії» та «потужність економічного потенціалу», розроблений хронометраж появи наукових поглядів на інструментарій управління економічним розвитком, розглянуті підходи та методи формування і оцінки конкурентоспроможності економічного потенціалу. Особливої уваги заслуговує запропонована концепція енергоефективного важелю управління розвитком девелоперської компанії та методика кількісної оцінки економічного потенціалу за допомогою визначення значення його вартісного еквіваленту.

У **другому розділі** дисертації проведено дослідження стану управління розвитком вітчизняних девелоперських компаній, виявлено зв'язок між розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії та управлінськими рішеннями щодо цінової політики девелоперських проектів, обґрунтовано доцільність застосування засад теорії нечітких множин в системі управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії. Базуючись на результатах досліджень, виокремлено фактори впливу на ціну первинної житлової нерухомості та запропоновано алгоритм оцінки їхньої інтенсивності на засадах нечіткого логічного умовиводу. Алгоритм, розроблений з використанням програмного комплексу MatLab, став основою багатофакторної моделі визначення ціни первинної нерухомості, для якої висвітлено шляхи, можливості та обмеження використання при управлінні девелопментом.

З метою усунення виявлених обмежень використання розробленої моделі, у **третьому розділі** роботи проведено її програмізацію із застосуванням

автоматизації та технологій штучного інтелекту. Проведено ґрунтовне дослідження засад впровадження віртуальних активів у девелоперську діяльність, результатом якого стала розробка концепції побудови метавсесвітів девелоперської компанії та впровадження дисконтного коефіцієнту вартості невзаємозамінного токєну первинного рівня для управління ризиками діяльності девелоперської компанії на ринку віртуальних активів. Рекомендовано використання розроблених моделей, концепцій, алгоритмів та програм як складових цілісної цифровізованої системи управління розвитком девелоперської компанії. Досліджено засади цифрової трансформації управління розвитком девелоперської компанії з виокремленням засад, що стосуються CRM-систем, ВІМ-технологій, цифрової присутності та кібербезпеки.

У **загальних висновках** узагальнено та сформульовано основні наукові результати дисертаційного дослідження у відповідності до поставлених завдань.

У дисертації відсутні ознаки порушення академічної доброчесності. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів супроводжується посиланням на відповідне джерело.

В цілому дисертаційна робота характеризується послідовністю та логічністю викладення інформації та є завершеною самостійною науковою працею.

### **Повнота викладу наукових результатів, положень, висновків і рекомендацій дисертації у наукових публікаціях**

Основні результати, наукові положення, висновки і рекомендації дисертаційного дослідження достатньо повно відображено у 14 працях (з яких 9 – одноосібні). Серед них 1 стаття у періодичному науковому виданні іншої держави, яка входить до Організації економічного співробітництва та розвитку та/або 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 форумів і конференцій.

Наукові публікації Росинського А.В. відповідають вимогам пп. 8-9 «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 р.

Основні наукові результати, положення, висновки і рекомендації дисертаційного дослідження пройшли апробацію на 11 міжнародних конференціях та форумах, які проводились в Україні, Німеччині та Чеській Республіці.

### **Обґрунтованість та достовірність наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації**

Детальний аналіз змісту дисертації та наукових публікацій Росинського Андрія Валерійовича дає змогу зробити висновок про те, що основні наукові положення, висновки і рекомендації, сформульовані у дисертаційній роботі, відповідають темі, меті та завданням дослідження. Їхня обґрунтованість та достовірність забезпечується точністю та коректністю інформаційної бази дослідження; правильністю, доцільністю та логічною послідовністю використання методів аналізу та синтезу, прийомів статистичного та інвестиційного аналізу, дейта-майнінгу, засад теорії нечітких множин, методу експертних оцінок; вправним використанням сучасних програмних комплексів та належним для економічних досліджень рівнем статистичної значимості.

Наукові положення, висновки та рекомендації дисертаційної роботи характеризуються взаємоузгодженням основних закономірностей досліджуваних процесів з даними інших дослідників. Дисертація включає в себе належну кількість таблиць, графічних матеріалів, схем та алгоритмів, достатньо широкий аналіз літературних джерел, як вітчизняних, так і закордонних. Це є свідченням достатньо високого ступеня обґрунтованості та достовірності наукових положень, висновків і рекомендацій, що сформульовані у дисертації.

## **Наукова новизна результатів, наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації**

З точки зору наукової новизни дисертаційного дослідження доцільно відзначити:

- розроблену ієрархічну гнучку імітаційну модель як інструмент системи управління операційною діяльністю девелоперської компанії;
- запропоновану методику вимірювання інтенсивності факторів впливу на розвиток девелоперської компанії, що ґрунтується на системах нечіткого логічного умовиводу;
- розроблену концепцію розвитку економічного потенціалу девелоперської компанії на ринку віртуальних активів;
- запропоновані засади цифровізації управління розвитком девелоперської компанії з урахуванням особливостей девелоперської діяльності та глобальних тенденцій щодо впровадження автоматизації та технологій штучного інтелекту;
- розроблену гіперплощину складових економічного потенціалу як інструмент стратегічного та тактичного управління розвитком девелоперської компанії;
- обґрунтовані та запропоновані для введення у науковий обіг авторські поняття «потенціал розвитку девелоперської компанії» та «потужність економічного потенціалу».

Наукова новизна результатів, наукових положень, висновків і рекомендацій дисертації Росинського А.В. не викликає сумнівів.

## **Теоретичне та практичне значення дисертаційного дослідження**

Теоретичне значення дисертації полягає в отриманні нових науково-обґрунтованих результатів, що в сукупності є суттєвими для розвитку економіки будівництва та вирішують наукову задачу щодо розробки та удосконалення інноваційних методичних підходів до управління розвитком економічного

потенціалу девелоперської компанії в умовах постійних змін на ринку нерухомості.

Практичне значення дисертації полягає у обґрунтуванні та розробці підходів, методів, моделей, концепцій та алгоритмів управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії, придатних до використання будівельними підприємствами протягом реалізації девелоперських проектів, зокрема у вигляді програмних модулів та цифровізованих систем управління. Отримані у дисертації результати знайшли практичне впровадження у діяльності 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 освітньому процесі у Київському національному університеті будівництва і архітектури (довідка №14-1.9/574 від 16.08.2023 р.).

Рекомендації автора можуть бути використані при вирішенні актуальних питань економічного розвитку будівельної галузі, зокрема економічної ефективності девелопменту нерухомості; при здійсненні заходів та розробці законодавчих ініціатив щодо регулювання девелоперської діяльності та ринку нерухомості; при побудові стратегії управління девелоперською компанією; у освітньому процесі та у подальших наукових дослідженнях.

### **Дискусійні положення та зауваження до дисертації**

Росинський А.В. здійснив комплексне дослідження складної проблеми, однак враховуючи масштабність порушених питань та обмеженість обсягу дисертаційної роботи, автор не може претендувати на абсолютно вичерпне дослідження всіх аспектів управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії. У цілому позитивно оцінюючи дисертацію, варто вказати на наступні дискусійні положення, побажання та зауваження:

1) Особливо важливою складовою дисертаційного дослідження обґрунтовано можна вважати розроблений автором науково-прикладний інструментарій управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії. Для його цілісного осмислення необхідно скласти декілька різних

частин кожного розділу дисертації. На нашу думку, варто було б інтегрально систематизувати розроблені методи, алгоритми, моделі та положення у кінці дисертаційної роботи, щоб додатково підтвердити цілісність розробленого інструментарію управління. Наочність даної систематизації можна було б забезпечити, зокрема, послідовним розглядом конкретного прикладу.

2) У п. 2.1 доцільно було б додатково провести компаративний аналіз стану управління розвитком українських та закордонних девелоперських компаній.

3) Деякі елементи структури факторів впливу на ціну первинної нерухомості (розділ 2, п. 2.1, рис. 2.1) потребують додаткових пояснень. Зокрема, з тексту не зрозуміло, що саме враховано у факторі «стан інфраструктури довкола об'єкту будівництва». В умовах розгляду великих міст, окрім фактору «близькість до станції метро», важливим може виявитись й, наприклад, фактор доступності паркінгів і зупинок наземного громадського транспорту.

4) Додаткового обґрунтування вимагає виокремлення порівняно чітких термів «first (перший)» та «second (другий)» у вхідній змінній «level\_(LVL)» підсистеми впливу квартири «Apartment Impact Subsystem» (п. 2.2, табл. 2.1, с. 95). І хоч певні коментарі щодо особливостей приміщень першого поверху багатоповерхової житлової нерухомості надавались у п. 2.1 (с. 89-90), то жодних аргументів щодо необхідності відокремлення другого поверху від, наприклад, терму «low (низький)» відповідної змінної у тексті не наведено.

5) Незважаючи на те, що бази знань всіх виокремлених підсистем впливу докладно описані у 2 розділі (п. 2.2, с. 104-107), з метою полегшення їхнього сприйняття варто було б забезпечити наочність кожної з них графічними відображеннями, як це вдало зроблено для підсистеми впливу квартири (п. 2.3, рис. 2.8, с. 109). Означені уточнюючі відображення баз знань кожної підсистеми цілком справедливо знайшли б своє місце у додатках до дисертаційної роботи.

6) Результати аналізу стану законодавства України щодо цифровізації та ринку віртуальних активів (п. 3.2, с. 135-137) стали основою формування подальших концепцій та пропозицій автора щодо впровадження віртуальних активів у діяльність девелоперських компаній. Зважаючи на євроінтеграційний



курс України та задекларовану (п. 3.2, с. 141) наявність можливостей розширення віртуальної діяльності девелоперських компаній за межі території України, варто було б проаналізувати, окрім вітчизняного законодавства, ще й закордонний. Зокрема, мова йде про аналіз положень регламенту Європейського Парламенту і Ради щодо ринків криптоактивів, запропонованого 24 вересня 2020 р. та остаточно схваленого 20 квітня 2023 р. Варто очікувати, що протягом процесу гармонізації законодавства України та ЄС, основні положення цього регламенту будуть впроваджені й в українських нормативних актах.

7) У п. 3.3, розглядаючи загрози впровадження та розвитку цифровізації, автору варто було б звернути увагу не лише на питання забезпечення кібербезпеки, але й на проблему розвитку цифрових компетентностей фахівців управлінсько-економічного профілю у системах вищої освіти та навчання впродовж життя. Розвиток означених компетентностей, на нашу думку, є необхідною передумовою повноцінного впровадження у діяльність девелоперських компаній запропонованого у дисертаційному дослідженні цифровізованого інструментарію управління розвитком.

Висловлені дискусійні питання, зауваження та побажання мають здебільшого рекомендаційний характер та не впливають на загальну позитивну оцінку дисертаційного дослідження та значимість отриманих результатів та висновків. Вони додатково вказують на актуальність окресленої проблеми, розширюють розуміння запропонованого автором інструментарію управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії та, на нашу думку, сприятимуть подальшим науковим пошукам дисертанта.

### **Загальний висновок**

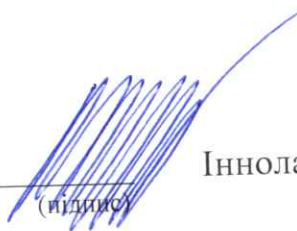
Підсумовуючи вищезазначене, можна зробити висновок про те, що дисертаційна робота Росинського Андрія Валерійовича «Управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії», представлена на здобуття ступеня доктора філософії з галузі знань 05 «Соціальні та поведінкові науки» за спеціальністю 051 «Економіка», є завершеною самостійною науковою працею, в

якій отримані нові науково-обґрунтовані результати, що мають суттєве теоретичне та практичне значення.

Дисертація оформлена відповідно до «Вимог до оформлення дисертації», затверджених наказом Міністерства освіти і науки України №40 від 12 січня 2017 р. 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 р., а її автор, Росинський Андрій Валерійович, заслуговує на присудження ступеня доктора філософії з галузі знань 05 «Соціальні та поведінкові науки» за спеціальністю 051 «Економіка».

**Офіційний опонент:**

доктор економічних наук, професор,  
професор кафедри агроєкономіки та  
менеджменту Київського аграрного  
університету Національної академії  
аграрних наук України



Іннола НОВИКОВА

Підпис Новикової Інноли Вікторівни засвідчую:

Перший проректор з педагогічної  
роботи Київського аграрного  
університету Національної академії  
аграрних наук України



Олеся ЛИНОВИЦЬКА