

УТВЕРЖДАЮ

Ректор  
ФГБОУ ВО «Пензенский  
государственный университет  
архитектуры и строительства»



д.т.н. профессор Скачков Ю.П.

«05» сентября 2017 г.

### **ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**Федерального государственного бюджетного образовательного  
учреждения высшего образования**

**«Пензенский государственный университет архитектуры и  
строительства» на диссертационную работу Овсепяна Эдгара  
Ваниковича на тему «Управление недвижимостью на основе  
геоинформационных технологий (на примере Республики  
Армения)», представленную на соискание учёной степени кандидата  
экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и  
управление народным хозяйством: экономика, организация и  
управление предприятиями, отраслями, комплексами  
(строительство)**

Диссертация Овсепяна Э.В. состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из 136 наименований, содержит 138 страниц машинописного текста, включая 15 таблиц, 16 рисунков и 8 приложений.

#### **Актуальность темы исследования**

Диссертационная работа Овсепяна Э.В. посвящена разработке подходов и методов, направленных на развитие системы управления недвижимостью, основанной на применении геоинформационных технологий, позволяющих повысить эффективность государственного

регулирования развивающегося рынка недвижимости, что позволяет считать её актуальной.

В выполненной работе соискателем изучены актуальные вопросы, относящиеся к сфере управления недвижимостью, и получен ряд заслуживающих внимания выводов и рекомендаций.

В результате проведенных исследований представлены научно обоснованные рекомендации по развитию системы управления недвижимостью. Они представляют собой комплекс экономических и информационных инструментов, включающий, в том числе, кадастровую оценку объектов недвижимости с учетом рыночных, экологических и технических факторов, а также внедрение ГИС технологий и электронных паспортов объектов недвижимости.

В целях совершенствования системы налогообложения недвижимости разработаны методы определения критериев, учитывающие в качестве ценообразующих факторов местоположение, экологическое состояние и техническую завершенность объектов недвижимости, которыми дополнена модель кадастровой оценки объектов жилой недвижимости, что позволяет базу налогообложения недвижимости приблизить к рыночной стоимости объектов.

**Цель данного диссертационного исследования** состоит в обосновании предлагаемых соискателем подходов, направленных на повышение эффективности системы управления недвижимостью с помощью развития методов экономической оценки объектов недвижимости, интегрированных с геоинформационными технологиями в условиях формирующегося рынка недвижимости.

В качестве **объекта исследования** рассматривается рынок многоквартирной жилой недвижимости и регулирующие его экономические методы и информационные инструменты, характерные для рынков, находящихся на стадии формирования.

**Предметом исследования** является совокупность экономических отношений, возникающих при управлении недвижимостью.

Работа Овсепяна Э.В. направлена на решение сформулированных в исследовании задач (с. 8), отличается логической взаимосвязанностью частей и последовательностью в изложении материала. В целом все поставленные в работе задачи решены.

**Степень достоверности результатов проведенных исследований.**

Входящие в содержание диссертации научные положения, теоретические выводы и практические рекомендации, имеют высокую степень достоверности. Полученные результаты подтверждены использованием научных трудов многих авторов, выбранных исходя из исследуемых в работе проблем. В работе были использованы статистические и аналитические данные о рынке недвижимости, в частности в административном округе «Кентрон» города Ереван, столицы Республики Армения.

Полученные результаты и выводы базируются на применении современных методов исследования, среди которых наблюдение, сравнение, анализ, классификация, аналитический, статистический, группировки, математического моделирования. Обоснованность полученных результатов подтверждается их использованием на практике в оценочной и управленческой деятельности, что отражено в справках о внедрении.

**Новизна научных положений, выводов и предложений диссертационного исследования.**

Научная новизна диссертационной работы заключается в разработке подходов, методов и научно обоснованных рекомендаций по применению методов экономической оценки и информационных технологий в сфере управления недвижимостью, в частности, регулирования рынка недвижимости государственными органами власти.

Проведенные исследования позволили выделить роль государственного регулирования как приоритетную в процессе регулирования рынка недвижимости, особенно в странах, где он находится в стадии формирования (например, в Республике Армения).

В результате изучения методики кадастровой оценки недвижимости автором установлена необходимость её совершенствования, целью которого является приближение итогового показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости к рыночным показателям, для чего учитываются ранее не используемые технические характеристики и параметры объекта недвижимости. С этой целью предложено дополнить действующую методику кадастровой оценки усовершенствованной методикой расчета коэффициента завершённости объекта недвижимости, методикой определения городских ценовых зон, основанной на географических информационных системах (ГИС), использованием экологического коэффициента.

Предложен электронный паспорт объекта недвижимости (ЭПОН), как вид информационного ресурса, в котором накапливаются данные о каждом зарегистрированном в базе данных объекте недвижимости. Это позволяет сделать такой паспорт основным инструментом управления на рынке недвижимости, поскольку он обеспечивает оперативный сбор данных об объекте недвижимости, их сохранность, повышает эффективность документооборота за счет перевода бумажной документации в электронный формат и сокращения затрат времени на обработку информации. Внедрение электронного паспорта объекта недвижимости совместно с ГИС позволит систематизировать процесс учета необходимых данных об объектах недвижимости и сделать более совершенным процесс регулирования рынка недвижимости.

В связи с тем, что рыночные условия постоянно меняются и что данные изменения имеют непосредственное влияние на рыночную стоимость объекта недвижимости, предложено сократить периодичность проведения кадастровой оценки с трёх до одного года.

**Значимость научных результатов для науки и практики и рекомендации по их использованию.**

Значимость научных результатов диссертационного исследования определяется возможностью внедрения информационных технологий, географических информационных систем и электронного паспорта объекта недвижимости в систему управления недвижимостью с целью повышения эффективности государственного регулирования рынка недвижимости.

Результаты исследований могут быть использованы высшими учебными заведениями при подготовке специалистов, обеспечивающих управление объектами недвижимости.

Полученные соискателем практические результаты были внедрены в деятельность агентства недвижимости ООО «ТИГРИС», телекоммуникационной компании ООО «ОмегаТел» и «Союза Строителей Армении».

Результаты исследования прошли апробацию и получили одобрение на международных научно-практических конференциях. По теме диссертационной работы опубликовано 9 научных работ общим объемом 4,74 печатных листа, в том числе 5 статей из списка рецензируемых научных изданиях.

Работа написана грамотным научным языком, все выводы подкреплены практическими примерами. Диссертация оформлена в соответствии с предъявляемыми требованиями. Автореферат и опубликованные научные работы отражают основное содержание диссертационного исследования.

Представленная работа соответствует паспорту специальности 08.00.05 (экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – строительство): 1.3.66. «Развитие теории и методологии управления

объектами недвижимости различного функционального назначения» и 1.3.70. «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики».

### **Недостатки диссертационного исследования.**

В то же время диссертация не лишена отдельных недостатков:

1. Ключевой экономической проблемой в системе управления недвижимостью автор определил использование кадастровой оценки на развивающихся рынках в качестве основного экономического регулятора. При этом доказал на статистике рынка недвижимости Республики Армения, что эта оценка существенно может отличаться от реальной рыночной. Однако дальнейшее исследование базируется и посвящено совершенствованию действующей методики кадастровой оценки и не предлагается перейти к использованию в системе управления недвижимостью рыночных оценок.

2. Автором предложена методика экологического зонирования территории города, что обоснованно для выполнения кадастровой оценки недвижимости, так как экологический фактор в значительной степени определяет её качество. Однако, в расчётах недостаточно продемонстрировано практическое применение предложенного подхода, следовательно, затруднительно сделать вывод об эффективности предлагаемой методики экологического зонирования с использованием ГИС технологий.

3. На рисунке 9 «Предлагаемая система информационного обеспечения управления недвижимостью с использованием ГИС и ЭПОН (на примере РА)» представлена взаимосвязь средств массовой информации (СМИ), как источника сведений о недвижимости, с электронным паспортом объекта недвижимости. Однако в диссертации не нашло места разъяснение о том, какие именно данные возможно и

целесообразно получать из публичных источников и заносить в ЭПОН, а также как оценивать их достоверность и использовать в системе управления недвижимостью.

4. Предложения по составу сведений, которые должен содержать электронный паспорт объекта недвижимости, разработаны применительно к многоэтажному многоквартирному жилью, однако известно, что значительна доля малоэтажной жилой застройки, для экономической оценки и управления которой имеют существенное значение характеристики земельного участка, на котором расположен дом. В паспорте эти сведения представлены недостаточно, в том числе отсутствует площадь земельного участка, возможные сервитуты и др.

Однако отмеченные недостатки в целом не снижают качество и научную значимость рассматриваемой работы.

#### **Заключение.**

Диссертационная работа Овсепяна Эдгара Ваниковича на тему «Управление недвижимостью на основе геоинформационных технологий (на примере Республики Армения)» представляет собой законченное самостоятельное научное исследование, посвящена актуальной теме, имеющей важное народнохозяйственное значение. В диссертационной работе присутствуют научно обоснованные теоретические и методические разработки, позволяющие по-новому исследовать современные тенденции информационного развития и решить ряд задач в области управления объектами недвижимости.

Диссертационная работа удовлетворяет требованиям п.9 «Положения о присуждении учёных степеней» (утв. постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 № 842), предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени кандидата наук, а её автор Овсепян Эдгар Ваникович заслуживает присуждения учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и

управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Отзыв подготовлен заместителем заведующего кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» д.э.н., профессором, профессором Барониным Сергеем Александровичем. недвижимости».

Данный отзыв был обсужден и утверждён на заседании кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» 05 сентября 2017 г., протокол № 1.

Заведующий кафедрой  
«Экспертиза и управление  
недвижимостью» ФГБОУ ВО  
«Пензенский государственный  
университет  
архитектуры и строительства»,  
к.т.н., проф.

Николай Яковлевич Кузин

Заместитель заведующего кафедрой  
«Экспертиза и управление  
недвижимостью» ФГБОУ ВО  
«Пензенский государственный  
университет  
архитектуры и строительства»,  
д.э.н., проф.

Сергей Александрович Баронин

440028, г.Пенза, Ул.Титова, 28,  
ФГБОУ ВО «ПГУАС», каф.ЭУН,  
8(8412)49-59-49, с.т. 8 902 207 00 82,  
baron60@inbox.ru

05 сентября 2017 г.



Кудина Н.С.  
Баронина С.А.  
заверяю

К.дров  
05.09.2017