

### **Отзыв официального оппонента**

Бурмакиной Наталии Ивановны, кандидата экономических наук, доцента, на диссертацию Овсепяна Эдгара Ваниковича на тему: «Управление недвижимостью на основе геоинформационных технологий (на примере Республики Армения)», представленной к защите на соискание степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

#### **Актуальность темы исследования.**

Диссертационное исследование посвящено вопросу повышения эффективности управления недвижимостью на развивающихся рынках с использованием геоинформационных технологий. Количество востребованной информации в современном гражданском обществе день за днем увеличивается. Поэтому тенденции информационного развития, складывающиеся в мире, наглядно демонстрируют необходимость применения новых технологических решений в сфере управления, включая недвижимость. В этой связи возникают проблемы, связанные с повышением достоверности информации за счёт совершенствования процессов её сбора, актуализации, обработки и хранения. Одним из способов решения названной проблемы видится в применении геоинформационных технологий, которые широко используются во многих странах. Это перспективное направление требует разработки новых подходов, способных повысить эффективность управленческих процессов в сфере недвижимости. Следует отметить, что уже сегодня политика многих частных компаний и государственных органов власти направлена на стимулирование комплексного использования новых

системных подходов, основанных на информационных технологиях в управлении недвижимостью, о чем свидетельствуют международные исследования. Несмотря на значительный вклад ученых в разработку подходов к управлению недвижимостью, всё еще остаются вопросы, которым уделяется недостаточно внимания. Особенно это касается развивающихся рынков недвижимости. В этой связи диссертационная работа Овсепяна Эдгара Ваниковича является **актуальной** и имеет важное практическое и теоретическое значение.

В качестве **цели** диссертационного исследования автор сформулировал разработку и обоснование подходов к экономической оценке недвижимости и построению системы управления, основанных на применении геоинформационных технологий. Основной акцент сделан на развитии методов экономической оценки объектов недвижимости путем использования предложенного диссертантом электронного паспорта объекта недвижимости, интегрированного с геоинформационными инструментами.

Формулировка цели соответствует теме диссертации, которая в полном объеме реализована путем решения поставленных **задач**, том числе:

- выполнен анализ задач субъектов рынка недвижимости в процессе регулирования объектов недвижимости в условиях формирующегося рынка;
- на примере доступных данных рынка недвижимости Республики Армения выполнен его комплексный анализ с целью определения особенностей развивающегося рынка недвижимости и его основных проблем;
- в целях приближения кадастровой стоимости объектов недвижимости к рыночной стоимости сформулированы предложения по совершенствованию действующей методики кадастровой оценки объектов недвижимости в условиях формирующегося рынка недвижимости;
- предложен новый подход к развитию системы государственного регулирования рынка недвижимости, основанный на использовании

возможностей интеграции ГИС технологий с электронными паспортами объектов недвижимости;

- дано предложение по развитию системы государственного регулирования управления недвижимостью в контексте современных информационных технологий и экономических инструментов;

- определена экономическая эффективность авторских предложений по созданию единой информационной системы управления недвижимостью и экономической оценки объектов недвижимости в условиях развивающегося рынка недвижимости.

**Объектом** исследования диссертант определил экономические методы и информационные технологии в условиях развивающегося рынка недвижимости многоквартирных жилых домов Республики Армения.

В качестве **предмета** исследования автор рассматривает совокупность экономических отношений в системе управления недвижимостью.

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

Диссертационная работа имеет четко структурированное и логически взаимосвязанное построение. Исследование изложено на 138 страницах и включает 15 таблиц, 16 рисунков и 8 приложений.

Информационную базу исследования составили: нормативно-правовые акты в сфере регулирования и управления объектами недвижимости, отчеты Государственной статистической службы, Государственного комитета кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, данные международных и государственных программ, официальные аналитические данные европейских организаций, а также фундаментальные и прикладные труды отечественных и зарубежных ученых. Список использованных источников состоит из 136 наименований, 18 из которых на иностранных языках.

Обоснованность выдвинутых автором положений, выводов и рекомендаций подтверждается использованием в исследовании эмпирических и теоретических методов познания, в том числе, классификации, группировки, наблюдения, сравнения, логикой решения поставленных задач и корректностью выводов, а также обсуждением результатов исследования на научно-практических конференциях и достаточным объемом опубликованных по результатам исследования работ.

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

В качестве наиболее значимых результатов, составляющих научную новизну исследования, можно выделить следующее:

1. Автором системно рассмотрен и обоснован приоритет государственного регулирования рынка недвижимости в условиях его формирования с применением информационных и экономических инструментов.
2. Сформулировано предложение по совершенствованию методики кадастровой оценки объектов недвижимости жилого назначения, основанное на применении экономических, технических и экологических ценообразующих факторов.
3. На основе изучения технических характеристик объектов жилой недвижимости диссертантом разработан новый алгоритм расчета коэффициента завершённости объекта недвижимости, который содержится в действующей методике определения кадастровой стоимости, позволяющий её уточнить и приблизить к рыночной стоимости.
4. Разработана и предложена модель определения экологических и ценовых зон в составе городских территорий, позволяющая с использованием географических информационных систем рассчитывать экологический коэффициент при кадастровой оценке объектов недвижимости.

5. Автором предложено развить систему государственного регулирования при управлении недвижимостью, внедрив в неё ГИС и электронный паспорт объекта недвижимости.

#### **Значение научных результатов для теории и практики и рекомендации по их использованию**

Диссертационное исследование имеет несомненную практическую и научную значимость. Теоретическая значимость результатов диссертации заключается в уточнении и расширении знаний в сфере экономики недвижимости, развитии методических подходов при формировании системы управления недвижимостью и повышении ее эффективности с помощью использования экономических инструментов и информационных технологий.

Практическая значимость работы состоит в том, что автором разработаны предложения по дополнению действующей методики экономической оценки объектов недвижимости жилого назначения, которые, с учетом экологических и экономических факторов, могут способствовать совершенствованию государственной законодательной и методической базы регулирования рынка недвижимости на городских территориях.

#### **Недостатки диссертационного исследования.**

Представленное диссертационное исследование не свободно от отдельных недостатков:

1. Критерии, приведённые автором в предлагаемом алгоритме расчета коэффициента завершенности объекта недвижимости, предназначены только для объектов недвижимости жилого назначения. Целесообразно было бы рассмотреть ситуацию для объектов недвижимости и другого, например, коммерческого назначения, так как объекты такого типа имеют также большой удельный вес в составе недвижимого имущества Республики Армения.

2. В третьем параграфе первой главы представлены результаты исследования двух видов информационных технологий, которые имеют

широкое применение в международной практике, одна из которых положена в основу диссертационного исследования. Следует заметить, что в настоящее время существуют и другие, менее затратные технологии, которые вполне могут быть использованы в процессе управления недвижимостью.

3. По итогам изучения и классификации задач субъектов рынка недвижимости формулирован вывод о приоритете государства в управлении недвижимостью (ст. 40-43), в то же время отсутствует подробный анализ, подтверждающий данный вывод.

Указанные недостатки не снижают качество и научную значимость диссертационного исследования в целом.

### **Заключение**

Диссертационная работа Овсепяна Э.В. написана грамотным научным языком, все поставленные в исследовании цели и задачи успешно решены. Все авторские выводы и рекомендации обоснованы. Автореферат соответствует содержанию диссертации, основные выводы отражены в 9 публикациях, в том числе 5 статьях из списка рецензируемых научных изданий, для публикации материалов по докторским и кандидатским диссертациям.

Представленная работа соответствует паспорту специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что диссертационное исследование представляет собой законченную научно-квалификационную работу, выполненную автором самостоятельно, соответствует п.9 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства №842 от 24.09.2013, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а Овсепян Э.В. заслуживает присуждения ученой степени кандидата

экономических наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

Официальный оппонент: заведующий кафедрой  
экономики и управления недвижимостью  
ФГБОУ ВО «Российский государственный  
университет правосудия»,  
к.э.н., доцент



Бурмакина Наталия Ивановна

«17»августа 2017 г.

Адрес: 117418, г. Москва, Новочерёмушкинская ул., д.69, кабинет 1402  
Тел.: (495) 332-54-06  
E-mail: burmankinanat63@gmail.com

ПОДПИСЬ  
ЗАВЕРЯЮ  
ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА О



*Бурмакина Н.И.*  
*Семин С.В.*