

Отзыв

официального оппонента

Околеловой Эллы Юрьевны, доктора экономических наук, профессора 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

На современном этапе эффективное управление недвижимостью имеет существенное значение для развития, как экономики в целом, так и ее отдельных отраслей. В условиях формирующегося рынка недвижимости объекты недвижимости являются активом, связывающим огромные финансовые ресурсы участников рыночных отношений. В связи с этим особое значение приобретает применение различных инструментов с целью развития системы управления недвижимостью, а актуальная и достоверная информация является одним из важнейших факторов повышения её эффективности. Необходимость анализа возможностей по сбору и обработке данных, необходимых для развития системы управления недвижимостью, обуславливается наличием, исследованием и развитием необходимых информационных технологий. Развитие информационных технологий имеет территориальный аспект, в связи с чем, выделение геоинформационных технологий, как инструмента управления недвижимостью, является обоснованным и практическим решением, которое может существенно

повлиять на повышение уровня эффективности государственного регулирования в сфере управления недвижимостью.

Таким образом, диссертационное исследование Овсепяна Э.В., направленное на развитие методических подходов к повышению эффективности системы управления недвижимостью за счёт использования экономических и информационных инструментов, является весьма актуальным и своевременным.

Для достижения поставленных целей в диссертации решается ряд взаимосвязанных задач, в которых отражена позиция диссертанта по изучаемой проблеме. Последовательное их решение сформировало логику исследования, состоящего из введения, трёх глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Структура работы чётко выстроена. Диссертация включает материалы, иллюстрирующие основные положения и выводы. Грамотно интерпретированы статистические, аналитические данные и результаты расчётов. По итогам каждой главы сформулированы выводы. Детальное рассмотрение диссертации позволяет сделать заключение, что диссертант Овсепян Э.В. внёс определённый вклад в разработку методических основ системы управления недвижимостью путем внедрения геоинформационных технологий, что позволило по итогам работы представить научные результаты и положения, выносимые на защиту.

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

Степень обоснованности научных положений, методологии, концептуальных основ, методических подходов и практических рекомендаций, сформулированных в диссертации Овсепяна Э.В., подтверждается всесторонним анализом значительного числа работ отечественных и зарубежных ученых, посвящённых проблематике управления недвижимостью, информационным технологиям и различным

аспектам применения геоинформатики в процессе государственного регулирования рынком недвижимости. Использование в процессе исследования научных экономических категорий, обоснованность сформулированных выводов и предложений базируется на результатах анализа используемого материала посредством различных методов.

Научно-теоретическая ценность решаемых автором задач вытекает из применения общеэкономических методов, специальных приемов исследования, соответствующих концепции диссертационной работы, разработанных методик в русле существующих тенденций, направленных на повышение эффективности системы управления недвижимостью.

Достоверность выводов и практических рекомендаций диссертации подтверждается научной аргументацией проведённого автором исследования, конечными результатами которого является ряд методических разработок и предложений. Применяемые при этом методы теоретического и эмпирического познания и комплексного подхода применены автором с высокой степенью корректности.

По результатам диссертационной работы автором опубликовано 9 научных работ общим объемом 4,74 п.л., включая 5 статей – в журналах, входящих в список рецензируемых научных изданий.

Новизна научных положений, выводов и предложений диссертационного исследования

К основным составляющим научного вклада автора, обладающим новизной и характеризующимся приращением знания в исследуемой области, могут быть отнесены следующие результаты:

- на основе изучения широкой совокупности научных трудов и правовых документов в диссертации предложена классификация задач

субъектов рынка недвижимости, участвующих в управлении недвижимостью, и определена приоритетность государственного регулирования для формирующихся рынков недвижимости (стр. 41-42);

- рассмотрены основные подходы к пониманию сущности государственной политики по отношению к определению базы налогообложения объектов недвижимости жилого назначения и её регулированию, в результате чего выявлен ряд недостатков в системе налогообложения. В целях их устранения в работе даны предложения по усовершенствованию методики кадастровой оценки объектов жилой недвижимости (стр. 71-72);

- поскольку технические параметры объектов недвижимости оказывают существенное влияние на их ценность, автор выполнил анализ значимости этих параметров при кадастровой оценке, определяемой в рамках официальной методики, и предложил изменить в модели оценки определение «коэффициента завершённости объекта жилой недвижимости», что позволит уточнить экономическую оценку объектов (стр. 73-76);

- на основе анализа ценообразующих факторов в модели кадастровой оценки, предложено её дополнить экологическим показателем, как одной из основных и важнейших потребительских характеристик объекта недвижимости в современных рыночных условиях. Для его учёта предложено ввести в состав модели расчёта стоимости «экологический коэффициент», также разработана методика его определения. Данное предложение будет способствовать приближению окончательного показателя кадастровой стоимости к рыночным ценам (стр. 78-79, 101-103);

- в целях развития системы управления недвижимостью предложено в качестве основного информационного ресурса использовать специально

разработанный «электронный паспорт объекта недвижимости» в сочетании с технологическими возможностями географических информационных систем.

В целом можно заключить, что сформулированные в работе теоретические положения и выводы в достаточной степени обоснованы. Полученные научные результаты и сформулированные практические рекомендации подтверждены фактическими материалами. Овсепян Э.В. в достаточной степени владеет научным аппаратом, опирается на исследования отечественных и зарубежных ученых, о чем свидетельствуют многочисленные ссылки на них в списке используемых источников. Можно констатировать, что теоретические и практические рекомендации, содержащиеся в диссертации, являются результатом самостоятельно проведенных автором исследований, сбора и обработки статистического материала, изучения и обобщения экономической литературы и информации из различного вида источников.

Недостатки диссертационного исследования

1. Автор в своей работе рассматривает в качестве объектов недвижимости жилого назначения квартиры в многоэтажных домах (на примере города Ереван). В то же время малоэтажные частные дома, которые составляют довольно значительную долю в жилом фонде рассматриваемой территории, выпали из поля зрения автора. Однако они также являются объектами рынка недвижимости, и информация о них подлежит уточнению и доработке. Но поскольку эти объекты не включены в исследование, то отсутствуют и рекомендации по их экономической оценке.

2. На странице 77 диссертационной работы автор предлагает изменить временной период, на котором определяется степень завершенности объекта жилой недвижимости, сократив его с 3 лет до 1 года. Следовало бы раскрыть, какими именно методами можно это сделать, и как повлияет такое решение на повышение эффективности управления недвижимостью.

3. В диссертации значительное внимание уделено техническим инструментальным аспектам функционирования информационной системы управления недвижимостью. В то же время известно, как быстро развивается направление информационного моделирования (BIM) в строительстве. Однако автор не привел анализ и прогнозирование развития системы управления недвижимостью с учетом перспективы информационного обеспечения её устойчивости и сбалансированности.

Приведённые недостатки не снижают общей положительной оценки работы диссертанта и могут рассматриваться как рекомендации на будущее.

Общий вывод

Диссертация Овсепяна Э.В. представляет собой завершённую, логически построенную, самостоятельную научную работу, в ходе которой автору удалось сформулировать выводы и получить результаты, представляющие научный интерес с теоретической и практической точек зрения. Диссертационная работа выполнена в соответствии с поставленными целью и задачами, содержит 138 страниц машинописного текста, включая 15 таблицы, 16 рисунков и 8 приложений.

Автореферат и опубликованные работы полностью отражают основное содержание диссертации и результаты, полученные диссертантом в ходе исследования.

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

В целом, с учетом вышесказанного считаю, что диссертационное исследование Овсепяна Э.В. по своему теоретическому уровню, научной новизне и практической значимости полностью соответствует требованиям «Положения о присуждении учёных степеней», утвержденного

постановлением Правительства № 842 от 24.09.2013, а Овсепян Э.В. заслуживает присуждения ему 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: профессор кафедры
«Экономики и основ предпринимательства»
ФГБОУ ВО «Воронежский государственный
технический университет»,
доктор экономических наук, профессор



Околелова Элла Юрьевна

«15» августа 2017 г.

Адрес: 394006, Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84,

Тел: +7 (4732) 71-54-00

Эл. почта: ella_ok16@mail.ru

