

В диссертационный совет 24.2.399.03  
по экономическим наукам при  
ФГБОУ ВО «Северо-Осетинский  
государственный университет имени Коста  
Левановича Хетагурова»  
362025, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 44-46

**ОТЗЫВ**  
**официального оппонента**

**кандидата экономических наук, доцента Козлова Андрея Николаевича на диссертационную работу Измайлова Михаила Геннадьевича на тему: «Роль рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.1. Экономическая теория.**

**Актуальность темы диссертационного исследования.**

Актуальность темы исследования не вызывает сомнений и усиливается в силу того, что на сегодняшний день в российской экономике происходят серьезные трансформации. Вопросы функционирования и развития рынка коммерческой недвижимости в современной России являются актуальными и заслуживают самого пристального внимания и изучения, в том числе и на уровне диссертационных исследований. Своевременность диссертации Измайлова М.Г. предопределяется еще и тем, что в настоящее время возникает острая необходимость выработки теоретических подходов к исследованию процессов развития российского рынка коммерческой недвижимости.

Проблемы, появляющиеся в российской экономике в современных условиях, предопределяют необходимость поиска эффективных направлений обеспечения устойчивого экономического роста. В данном контексте, одним из драйверов роста российской экономики, как отмечает автор диссертационной работы, является рынок коммерческой недвижимости.

Ключевым фактором развития рынка коммерческой недвижимости в России, по мнению автора, должна стать его цифровая трансформация. При этом развитие российского рынка коммерческой недвижимости требует системного подхода, который может быть реализован только в контексте государственной экономической политики.

Развитие рынка коммерческой недвижимости является одной из ключевых точек роста российской экономики. Это обуславливает высокую актуальность темы диссертационного исследования Измайлова М.Г., научно-теоретическую и практическую значимость изучения данной проблематики.

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

Цель диссертационного исследования, обозначенная в работе, и задачи, сформулированные для достижения поставленной цели, основаны на репрезентативной научной, методологической и фактологической базе. Работа выполнена и верифицирована с помощью адекватного методического инструментария, что позволяет расценивать ее как самостоятельное, целостное, вполне завершенное исследование по экономической теории, выдержанное в строгих рамках и имеющее реальную практическую значимость.

Отдельные результаты, полученные в процессе проведения данного исследования за период 2020 - 2024 гг., были изложены в ходе докладов и выступлений автора на различных научных и научно-практических конференциях разного уровня, в том числе международных, в таких городах, как Москва, Ессентуки, Пятигорск, Уфа, а также в г. Караганда (Казахстан).

Основные положения данного исследования нашли отражение в 13 публикациях соискателя, в том числе в 6 статьях в журналах, входящих в Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, ВАК при Минобрнауки России. Общий объем публикаций составил 4,4 п.л., в том числе вклад автора - 3,5 п.л.

Автореферат и опубликованные научные труды соискателя в полной мере отражают основное содержание диссертации.

**Достоверность и новизна исследования, полученных результатов, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.**

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций обеспечена репрезентативностью информационно-эмпирической базы, представленной данными Федеральной службы государственной статистики РФ, федеральных и региональных органов власти. Определенная часть диссертационного исследования базируется на оригинальных данных автора, полученных в результате проведенных исследований.

Научная новизна диссертационной работы заключается в самой постановке проблемы. Можно выделить следующие элементы, характеризующие научную новизну диссертационного исследования:

1. В ходе диссертационного исследования автором уточнена дефиниция «рынок коммерческой недвижимости» исходя из его дуальной экономико-правовой сущности, а также многообразия форм существования и функций как особого экономического актива.

2. Автором подробно охарактеризованы теоретические подходы к эволюции рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации.

3. Заслуживает внимания предлагаемая в диссертационной работе концепция развития российского рынка коммерческой недвижимости, основная идея которой заключается в формировании единого цифрового пространства на базе единой интегрированной информационной системы.

4. В работе предложены подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости в соответствии с концепцией развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации.

5. В работе предложены подходы к формированию государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости.

6. Автором сформулированы рекомендации по вопросам цифровизации сферы коммерческой недвижимости.

Обобщая сформулированные автором диссертационной работы положения, можно отметить, что в ходе исследования раскрыта сущность коммерческой недвижимости и рынка коммерческой недвижимости; проанализированы состояние и основные тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в современной России; исследованы особенности функционирования и предлагаются теоретические подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости на соответствующем рынке; охарактеризованы теоретические подходы к инновационному развитию рынка коммерческой недвижимости в России; предложена концепция развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровизации; предложены подходы к разработке и реализации государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России на основе его цифровой трансформации; приведены рекомендации по вопросам цифровизации сферы коммерческой недвижимости в рамках государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости.

На сегодняшний день в России остро стоит проблема адаптации национальной экономики к новым реалиям, обусловленным беспрецедентным санкционным давлением на страну. По сути, речь идет о формировании новых институциональных условий. Однако при разработке различных стратегий экономического развития фактически игнорируется ряд острых проблем институционального характера. По мнению автора диссертационной работы, преодоление этих проблем должно осуществляться в рамках государственной экономической политики с учетом экзогенных и эндогенных факторов, влияющих на развитие отраслевых рынков, в т.ч.

рынка коммерческой недвижимости, что и определяет новизну диссертационного исследования Измайлова М.Г.

**Значимость для науки и практики полученных автором результатов.**

Исследование роли рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России важно как в учебных, методических и научных целях, так и в процессе рационализации государственной экономической политики с целью детального анализа современных условий, выработки практических рекомендаций по составлению стратегий и программ социально-экономического развития страны.

Практическая значимость заявленной темы исследования заметно возрастает в контексте происходящих трансформационных процессов в российской экономике. Государственная экономическая политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России на основе его цифровой трансформации, как обоснованно отмечает автор в своей работе, является важным элементом обеспечения устойчивого экономического роста.

Диссертационная работа Измайлова М.Г. производит впечатление завершенного самостоятельного исследования, обладающего всеми необходимыми атрибутами научной работы.

Основные теоретические результаты проведенного исследования могут быть использованы с целью развития современной экономической науки.

Отдельные результаты исследования могут быть использованы в целях совершенствования содержания, структуры и методики преподавания дисциплин в образовательных организациях высшего и дополнительного профессионального образования.

**Оценка содержания диссертации, ее завершенность.**

Структура и объем диссертационной работы Измайлова М.Г. обусловлены целью, задачами, методологией, а также характером предмета и объекта исследования.

Диссертационная работа состоит из введения; трех глав, включающих десять параграфов; заключения; списка источников и литературы;

приложений. В работе, как представляется, имеется оригинальное авторское видение, добротное обоснование самостоятельных широких и глубоких выводов, подтверждение известных положений на новой фактуре не только выверенными теоретическими способами, но и на основе новых подходов.

Во введении обоснована актуальность темы диссертации, определены цель и задачи исследования, его предмет и объект, представлены положения, выносимые на защиту, научная новизна и практическая значимость работы, методы исследования и степень ее апробации (с. 3 - 14).

В первой главе «Концептуальные аспекты функционирования рынка коммерческой недвижимости» на основе анализа научных трудов и нормативно-правовых актов в области недвижимости автором рассматриваются сущность и классификация недвижимости, структура и функции рынка недвижимости, подробно изучаются особенности рынка коммерческой недвижимости (с. 15 - 53).

Во второй главе «Анализ состояния и основных тенденций развития рынка коммерческой недвижимости в современной России» на основе статистических данных и материалов исследований автора анализируются специфика и тенденции развития российского рынка коммерческой недвижимости, дается оценка его состояния, характеризуются особенности функционирования объектов коммерческой недвижимости (с. 54 - 102).

В третьей главе «Цифровая трансформация как основной фактор развития рынка коммерческой недвижимости в условиях неопределенности» на основе проведенных автором исследований описываются направления инновационного развития российского рынка коммерческой недвижимости, рассматривается влияние цифровой трансформации на развитие данного рынка коммерческой недвижимости, предлагаются возможные направления государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России (с. 103 - 136).

В заключении приводятся обобщенные выводы из выполненных исследований по теме диссертации (с. 137 - 143).

Работа содержит табличный и иллюстративный материал, позволяющий составить наглядное представление о предложениях, которые делает автор в ходе работы.

Несомненным достоинством работы, обеспечивающим приращение научного знания, можно назвать оформление соискателем синтеза накопленной в основной части научной информации в практические рекомендации. Как представляется, полученные автором результаты дают основание судить о том, что соискатель достаточно адекватно выбрал методы исследования и последовательность решения заявленных задач, а также обладает высоким уровнем научной квалификации.

**Достоинства и недостатки в содержании и оформлении диссертации, мнение о научной работе соискателя в целом.**

В заключение следует сказать, что представленное диссертационное исследование свидетельствует о его достаточно высоком научном и практическом значении, его завершенном характере и соответствии требованиям ВАК РФ. Диссертация является завершенным научным исследованием и обладает научной новизной.

Вместе с неоспоримыми достоинствами диссертационного исследования необходимо отметить, что некоторые положения, не затрагивающие его концептуальных линий, нуждаются в дополнительном пояснении и дальнейшей проработке:

1. В параграфе 1.1 на стр. 19, 29-31 автор ведет речь о спросе и предложении на недвижимость. На наш взгляд, закономерности изменения спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости должны были быть освещены в работе подробнее.

2. В параграфе 1.2 на стр. 34 автор отмечает, что «двойственная экономико-правовая природа рынка предопределяет сложность экономических отношений, возникающих между участниками рынка в процессе осуществления ими хозяйственной деятельности. Таким образом, в процессе развития данного рынка возникает необходимость создания соответствующих институциональных условий, обеспечивающих его



стабильность...». На наш взгляд, данный аспект не получил должного освещения в процессе исследования.

3. В параграфе 2.1 на стр. 61, 63 автор обоснованно отмечает, что привлечение иностранных инвестиций является одной из потенциальных возможностей развития российского рынка коммерческой недвижимости. Однако в работе не предлагаются механизмы привлечения инвестиций в данную сферу. На наш взгляд, этот вопрос не проработан в достаточной мере.

4. В параграфе 3.1 на стр. 105 автор справедливо отмечает, что «...применение инновационного подхода в развитии объектов (комплексов объектов) коммерческой недвижимости требует подготовки и привлечения квалифицированных кадров; переподготовки и повышения квалификации тех кадров, которые уже задействованы в процессе управления...». На наш взгляд, вопрос подготовки и привлечения квалифицированных кадров в сферу коммерческой недвижимости должен был бы найти свое отражение в предлагаемом в диссертационной работе проекте «Цифровое развитие рынка коммерческой недвижимости» (стр. 135 - 136).

Вышеизложенные соображения и пожелания не снижают в целом ценности проведенного исследования и не влияют на положительную оценку диссертационной работы.

**Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о порядке присуждения ученых степеней.**

Диссертационная работа соответствует избранной научной специальности 5.2.1. Экономическая теория (п. 8. Микроэкономическая теория. Теория фирмы. Теория потребительского поведения и спроса. Теория отраслевых рынков. Теория промышленной организации. Теории предпринимательства; п. 16. Теоретические подходы к исследованию экономического роста, экономического развития и экономических колебаний).

Автореферат диссертации удачен в плане четкой проработанности презентационной части, что свидетельствует о продуманности, зрелости и



концептуализации рассматриваемых в ней вопросов, выполнен по всем установленным правилам и не содержит информации, которая не была бы включена в диссертацию.

Диссертационная работа Измайлова Михаила Геннадьевича на тему «Роль рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России» является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научной задачи, имеющей значение для развития соответствующей отрасли знаний - экономики, что соответствует требованиям п. 9 «Положения о порядке присуждения ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.1. Экономическая теория.

17 апреля 2024 г.

Официальный оппонент:

кандидат экономических наук,  
доцент кафедры политической  
экономики и экономической  
политики ФГАОУ ВО «Южный  
федеральный университет»

Козлов Андрей  
Николаевич

Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования «Южный федеральный университет»,  
344002 г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 88  
Email: ankozlov@sfedu.ru



личную подпись

*Козлов А.Н.*

Уполномоченный член

Совета

Федерального университета

Мирошниченко О.С.