

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной работе и инновациям
ФГБОУ ВО «Ростовский государственный
экономический университет (РИНХ)»
доктор экономических наук, профессор

Вовченко

2024 г.



ОТЗЫВ

ведущей организации Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)» 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 избранной темы диссертационного исследования.

Актуальность темы диссертационного исследования Измайлова Михаила Геннадьевича на тему «Роль рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России» обуславливается трансформационными процессами, протекающими в современной экономике. Поэтому, как представляется, избранный соискателем концептуальный подход к анализу поставленной проблемы является достаточно значимым в свете поиска эффективных путей обеспечения стабильного социально-экономического развития России в современных условиях и заслуживает одобрения и поддержки.

Актуальность, теоретическая и практическая значимость исследования проблематики, заявленной в работе, дополнительно усиливаются еще одним обстоятельством – серьезным санкционным давлением на российскую экономику.

Современное состояние рынка коммерческой недвижимости и тенденции его развития, безусловно, определяются влиянием пандемии COVID-19 и сложившейся геополитической ситуацией. Однако следует отметить, что именно эти факторы, во многом, повлияли на изменение структуры российского рынка коммерческой недвижимости и предопределили необходимость выработки соответствующего направления

государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости, что также актуализирует тему исследования Измайлова М.Г.

Как отмечает соискатель в своей диссертационной работе, меры, предпринимаемые государством в отношении рынка коммерческой недвижимости, создают положительный эффект, направленный на смежные отрасли, что позволяет обеспечить рост национальной экономики в целом. Кроме того, одним из драйверов развития современной экономики является цифровизация. Таким образом, государственная экономическая политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России на основе его цифровой трансформации становится ключевым элементом обеспечения устойчивого экономического роста.

В связи с вышесказанным, выбранное направление научного исследования Измайлова М.Г., цель, а также поставленные задачи, несомненно, актуальны и востребованы наукой и практикой.

Таким образом, диссертационное исследование Измайлова Михаила Геннадьевича выполнено на актуальную тему, выбор которой обусловлен объективной необходимостью обеспечения устойчивого роста российской экономики в современных условиях.

Несмотря на относительно большое число исследований в сфере экономики недвижимости, вопросы развития российского рынка коммерческой недвижимости в современной экономике не раскрываются в научной литературе в полной мере и нуждаются в дальнейшей теоретической, методологической и практической проработке.

Новизна исследования и полученных результатов, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.

Научные положения, выводы и рекомендации не вызывают сомнения в оригинальности и являются в достаточной степени аргументированными и достоверными.

Научная новизна диссертационного исследования Измайлова М.Г. заключается в применении оригинальной методологии исследования, ее обосновании, разработке и совершенствовании теоретических основ заявленной проблематики, научно-концептуальных и практических положений по вопросам развития рынка коммерческой недвижимости в современной России.

Автором уточнена дефиниция «рынок коммерческой недвижимости» исходя из его дуальной экономико-правовой сущности, а также многообразия форм существования и функций как особого экономического актива. Это позволяет определить данный рынок как смешанный, специфический

отраслевой рынок, сложную и многогранную систему экономических и правовых отношений между его субъектами, включающую совокупность механизмов передачи имущественных прав на ее объекты, извлечения дохода и движения финансовых средств (с. 27 - 29, 41 - 43).

Автором охарактеризованы теоретические подходы к эволюции рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации, позволяющие в условиях современной экономики снизить отрицательное воздействие факторов внешней и внутренней среды, обеспечивающие приток инвестиций, позволяющие сокращать издержки субъектов рынка, и в конечном итоге создающие предпосылки повышения экономической активности участников рынка, что дает основания рассматривать рынок коммерческой недвижимости как один из элементов сглаживания экономических колебаний и обеспечения устойчивого экономического роста (с. 55 - 65).

Отдельно стоит отметить предложенные автором подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости в соответствии с концепцией развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации, которая позволяет субъектам рынка оптимизировать хозяйственные процессы в условиях экономических колебаний и обеспечивают их взаимодействие, что дает возможность получить синергетический эффект в отношении рынка коммерческой недвижимости в целом за счет его эмерджентности (с. 81 - 102).

Заслуживают внимания сформулированные автором рекомендации по вопросам цифровизации сферы коммерческой недвижимости, позволяющие сформировать цифровую инфраструктуру рынка коммерческой недвижимости, обеспечить внедрение цифровых решений в практику хозяйственной деятельности субъектов данного рынка, их оперативное взаимодействие, оперативное и безопасное совершение сделок с коммерческой недвижимостью с минимальными издержками, оперативное и безопасное осуществление финансовых операций на рынке коммерческой недвижимости, которые в конечном итоге интенсифицируют развитие российского рынка коммерческой недвижимости как одного из драйверов роста национальной экономики (с. 108 - 115).

Несомненную научную новизну имеет разработанная соискателем концепция развития российского рынка коммерческой недвижимости, основная идея которой заключается в формировании единого цифрового пространства на базе единой интегрированной информационной системы, что позволяет обеспечить сопряжение различных информационных систем в сфере коммерческой недвижимости, оптимизировать процедуры оформления

прав на недвижимое имущество, снизить издержки субъектов хозяйствования, связанные с оформлением сделок с недвижимым имуществом (с. 121 - 126).

Автором научно обоснованы подходы к формированию государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости, что позволяет получить мультипликативный эффект в отношении смежных отраслей экономики и создать новые точки роста российской экономики в современных условиях, в данном контексте экономическая политика включает три направления: правовое, экономическое, инфраструктурное (с. 126 - 136).

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и заключений, сформулированных в диссертации.

Степень обоснованности основных научных положений диссертационного исследования определяется постановкой проблемы исследования теоретических и практических аспектов развития рынка коммерческой недвижимости в России.

Обоснованность научных категорий, выводов и предложений, сформулированных в диссертации, основана на глубоком анализе исходных данных. Достоверность теоретических результатов работы подтверждается статистической обработкой используемого материала посредством применения различных методов исследования.

Проведенное автором исследование основано на изучении значительного объема теоретического материала и анализе статистических данных, обеспечивающих репрезентативность исходных параметров исследования и обоснованность выводов и предложений. Репрезентативная совокупность использованных данных, обработанных, проанализированных, обобщенных и интерпретированных соответствующим образом, обеспечила достоверность результатов исследования и аргументированность теоретических выводов и практических рекомендаций.

Обоснованность и достоверность исследования также подтверждается тем, что отдельные результаты, полученные в процессе проведения диссертационного 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).

Значимость для науки и практики полученных автором диссертации результатов.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в разработке концептуальных теоретических подходов к процессу развития рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России.

Практическая значимость исследования представлена возможностью использования ряда предложений по развитию российского рынка коммерческой недвижимости в стратегиях и программах отраслевого развития в рамках государственной экономической политики.

Рекомендации по использованию результатов и выводов, приведенных в диссертации.

Результаты исследования могут найти дальнейшее применение в развитии методологии исследований отраслевых рынков. Отдельные результаты диссертационного исследования могут быть использованы в рамках преподавания ряда дисциплин в образовательных организациях высшего образования. Кроме того, выводы и рекомендации, сделанные по результатам проведенного исследования и содержащиеся в диссертационной работе, могут быть использованы в практике хозяйствования экономических субъектов в сфере коммерческой недвижимости.

Оценка содержания диссертации, ее завершенность в целом.

Диссертационная работа Измайлова М.Г. состоит из введения; трех глав, включающих десять параграфов; заключения; списка источников и литературы; приложений. Данная структура диссертационной работы обусловлена целью, задачами, методологией, а также характером предмета и объекта исследования.

Во введении представлено обоснование актуальности темы исследования, показывается степень ее научной разработанности, сформулированы цель и необходимые для ее достижения задачи, определены методы исследования, раскрыты теоретическая и практическая значимость полученных результатов (с. 3 - 14).

В первой главе «Концептуальные аспекты функционирования рынка коммерческой недвижимости» рассмотрена недвижимость как экономическая категория, раскрыта сущность коммерческой недвижимости и рынка коммерческой недвижимости (с. 15 - 53).

Во второй главе «Анализ состояния и основных тенденций развития рынка коммерческой недвижимости в современной России» проанализированы состояние и основные тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в современной России в условиях экономических колебаний и неопределенности; исследованы особенности функционирования и предлагаются теоретические подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости на

соответствующем рынке с целью обеспечения их эффективного функционирования и взаимодействия хозяйствующих субъектов на данном рынке в условиях экономических колебаний и неопределенности (с. 54 - 102).

В третьей главе «Цифровая трансформация как основной фактор развития рынка коммерческой недвижимости в условиях неопределенности» охарактеризованы теоретические подходы к инновационному развитию рынка коммерческой недвижимости в России на основе его цифровой трансформации с целью минимизации негативного влияния экономических колебаний; 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 в условиях экономических колебаний и неопределенности на основе его цифровой трансформации; приведены рекомендации по вопросам цифровизации сферы коммерческой недвижимости в рамках государственной экономической политики в развитии рынка коммерческой недвижимости (с. 103 - 136).

В заключении диссертационной работы подведены итоги, сформулированы основные выводы и результаты проведенного исследования (с. 137 - 143).

Таким образом, проведенное исследование отличается высокой степенью изученности проблемы в теоретическом и практическом аспектах.

Замечания и рекомендации по диссертационной работе.

При положительной оценке результатов исследования в целом, отметим дискуссионные положения и критические замечания, которые нуждаются в дополнительной аргументации:

1. В первой главе диссертационной работы, рассматривая концептуальные аспекты функционирования рынка коммерческой недвижимости, автор отмечает, что «рынок недвижимости во многом является основой национальной экономики, т.к. формирует материальный базис функционирования других видов рынков и их сегментов, обеспечивая их производственными, торговыми и иными площадями» (с. 34). На наш взгляд, данный тезис требует расширенной аргументации.

2. Во второй главе диссертационной работы автором анализируются состояние и основные тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в современной России (с. 54 - 80). Однако, на наш взгляд, работа смотрелась бы более выигрышно, если бы автором был также проведен сравнительный анализ тенденций развития российского и зарубежных рынков коммерческой недвижимости.

3. Также во второй главе диссертационной работы автором предлагаются подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости в соответствии с концепцией развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации (с. 81 - 102). На наш взгляд, автору следовало бы предложить механизмы внедрения предлагаемых подходов в практику хозяйственной деятельности субъектов рынка.

4. В третьей главе автором рассматриваются ключевые направления государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России, реализация которых входит в компетенцию федеральных органов власти (с. 126 - 136). Также автор отмечает более высокую значимость региональных и муниципальных нормативных актов в сфере недвижимости, чем в других отраслях рыночной экономики (с. 127). При этом, роли региональных и муниципальных органов власти в сфере развития коммерческой недвижимости должного внимания, на наш взгляд, автором не уделено.

Отмеченные недостатки не снижают теоретической и практической значимости исследования и общего высокого уровня диссертационной работы. Как представляется, высказанные замечания не касаются концептуальных положений работы и не могут снизить общего положительного мнения о проделанной Измайловым М.Г. исследовательской работе.

Соответствие автореферата основным положениям диссертации.

Автореферат диссертации Измайлова М.Г. на тему «Роль рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России» в полной мере соответствует положениям диссертации, отражает основное содержание, научную новизну и практическую значимость исследования. Автореферат выполнен в соответствии с действующими требованиями к его построению, структуре и оформлению.

Подтверждение опубликованных основных результатов диссертации в научной печати.

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


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

Содержание диссертационной работы соответствуют избранной соискателем 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).

Диссертация Измайлова Михаила Геннадьевича является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научной задачи, имеющей значение для развития соответствующей отрасли знаний, и 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 экономических наук, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.1. Экономическая теория.

Отзыв на диссертационную работу Измайлова Михаила Геннадьевича на тему «Роль рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России» подготовили доктор экономических наук, профессор Николай Геннадьевич Кузнецов и доктор экономических наук, профессор Ольга Владимировна Губарь.

Диссертация, автореферат и настоящий отзыв обсуждены на заседании кафедры экономической теории (Протокол № 9 от 24 апреля 2024 г.).

Заведующий кафедрой «Экономической теории»
ФГБОУ ВО Ростовский государственный
экономический университет (РИНХ),
доктор экономических наук, профессор,
заслуженный деятель науки РФ  Кузнецов Николай Геннадьевич



Контактная информация:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»
Адрес: Российская Федерация, 344002, г. Ростов-на-Дону, Большая Садовая, д. 69.
Телефон: 8(863) 261-38-83. <https://rsue.ru/>
Адрес электронной почты: kafedra332@mail.ru.