

ОТЗЫВ

члена диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.101
по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук,
на соискание ученой степени доктора наук, д.э.н., проф. Якуповой Наиلى
Маликовны
по диссертации на соискание учёной степени кандидата экономических наук
Скатова Максима Алексеевича

Скатов Максим Алексеевич представил диссертацию на тему:
«Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива
корпорации» на соискание учёной степени кандидата наук к публичному
рассмотрению и защите по научной специальности 5.2.4 – Финансы
(экономические науки).

Содержание диссертации полностью соответствует п. 16. «Оценочная
деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), активов и прав»
Паспорта научной специальности 5.2.4. Финансы (экономические науки)
Полагаю возможным допустить соискателя учёной степени к защите
диссертации.

Отмечаю, что:

1) соискатель учёной степени Скатов Максим Алексеевич предложил
значимое для науки и практики решение актуальной научной задачи,
имеющей важное социально-экономическое и хозяйственное значение,
заключающееся: в развитии теоретических положений и методов оценки
стоимости корпоративных ЗУ, расположенных в ЗОУИТ.

2) соискатель учёной степени Скатов Максим Алексеевич ввел в
научный оборот следующие новые научные результаты:

теоретические: выявлены особенности оценки стоимости ЗУ как
актива корпорации: обоснован вид определяемой стоимости корпоративного
земельного участка, используемого в целях получения выгоды как
инвестиционная; определена специфика определения варианта наиболее
эффективного использования корпоративного земельного участка;
сформулированы критерии сравнения рыночной и кадастровой стоимости,
выявлены общие и специфические характеристики каждого из них;
классифицированы виды зон с особыми условиями использования
территории, что позволило уточнить теорию оценки активов в части
определения существенных признаков корпоративного ЗУ как объекта
оценки, а также обоснования объективной необходимости учета в оценке
корпоративных ЗУ наличие публичного ограничения прав на них в виде
ЗОУИТ;

методические: определены сферы влияния ЗОУИТ на рыночную и
кадастровую стоимость посредством учета потребительских характеристик
корпоративных ЗУ; предложены принципы стоимостной оценки
корпоративных ЗУ: прозрачность, реплицируемость, валидируемость,
информационная достаточность, осуществимость, системность; разработан и
апробирован комплексный метод, интегрирующий инструментарий

доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных ЗУ, включающий сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ, что позволит повысить объективность и точность оценки стоимости корпоративных ЗУ ;

практические: разработаны научно-практические рекомендации по использованию комплексного метода стоимостной оценке корпоративных ЗУ и дальнейшему совершенствованию практики их стоимостной оценки в условиях ЗОУИТ, что позволило сформулировать предложения по внесению изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7.

3) диссертация Скатова Максима Алексеевича «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» обладает внутренним единством, материал излагается последовательно, соответствует проблематике, целям и задачам исследования

4) обоснованность и достоверность положений и выводов диссертации «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» подтверждается творческим использованием широкого круга научной литературы, связанной с темой исследования и отражающей результаты исследований известных российских и зарубежных ученых. Это позволило Скатову М. А. сформировать авторский концептуальный подход к разработке заявленной темы. Используемые в работе подходы, методы, результаты исследований и сделанные выводы не противоречат накопленному в науке знанию и обогащают его.

5) результаты диссертации Скатова М. А. нашли практическое применение в деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» при проведении плановых и внеплановых проверок отчетов об оценке ЗУ, а так же при экспертизе отчетов об оценке на их соответствие федеральному закону об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Материалы диссертации используются Кафедрой корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса Финансового университета в преподавании учебной дисциплины «Современные технологии оценки стоимости активов корпорации» по образовательной программе магистратуры 38.04.01 «Экономика», направленность программы «Оценка бизнеса и корпоративные финансы». Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

6) диссертация содержит сведения о личном вкладе Скатова М. А. в науку, который выразился в непосредственном участии соискателя в получении исходных данных на всех этапах процесса исследования, в апробации результатов исследования, в обработке и интерпретации полученных результатов, а так же в способности автора в соответствии с темой исследования формулировать цели и задачи диссертации, объект,

предмет исследования и соответствующее им структурно – композиционное решение работы;

7) все материалы или отдельные результаты, заимствованные Скатовым М. А из чужих текстов (работ), оформлены в тексте диссертации надлежащим образом с указанием источника заимствования.

Соискатель учёной степени Скатов М. А указал, что лично им получены следующие результаты:

1) выявлены особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации:

- вид стоимости, определяемый при оценке корпоративного ЗУ в период приобретения, застройки и использования по назначению (то есть, если корпорация не приступила к отчуждению его из состава собственных основных средств), – инвестиционная;
- вариант наиболее эффективного использования (далее – НЭИ) корпоративного ЗУ определяется не открытым рынком, а обеспечением наименьшей затратности проекта при условии надлежащего достижения качественного и количественного обеспечения недвижимым имуществом целевой корпоративной задачи объекта (проекта) на участке;
- ключевой фактор стоимости корпоративного ЗУ – степень удовлетворения потребности корпорации в недвижимом имуществе для обеспечения уставной деятельности. Полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части определения существенных признаков корпоративного ЗУ как объекта оценки активов;

2) с учетом перечисленных особенностей оценки стоимости корпоративных ЗУ систематизированы и классифицированы виды ЗОУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными ЗУ и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость: связанные с действием природных факторов, связанные с охраной окружающей среды, связанные с охраной объектов инфраструктуры, связанные с охраной объектов культурного наследия и специальные ЗОУИТ.

Полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части ввода в научный оборот ранее не учитываемого фактора оценки стоимости корпоративных ЗУ: публичного ограничения прав в виде ЗОУИТ, что позволило сформулировать требования к процедуре и качеству стоимостной оценки данного класса активов;

3) определены финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного ЗУ (конфигурацию, предельно допустимую площадь застройки, ограничение вариантов наиболее эффективного использования корпоративного ЗУ, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению), что позволило обосновать принципы стоимостной оценки корпоративных ЗУ: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность – требование единовременности расчета стоимости корпоративного ЗУ как меры полезности в варианте НЭИ для выполнения уставных целей корпорации и расчета снижения стоимости в

этом же варианте НЭИ из-за ограничений и обременений. Полученные результаты в виде финансовых механизмов формирования стоимости, а также принципов оценки стоимости корпоративных ЗУ отличаются обеспечением экономически фундаментального и достоверного обоснования стоимости по сравнению с имевшимися ранее теоретико-методическими подходами;

4) разработан комплексный метод, интегрирующий инструментарий доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных ЗУ, 8 включающий сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ. Полученный результат позволил обеспечить объективность и точность оценки стоимости корпоративных ЗУ как класса активов;

5) обоснованы научно-практические рекомендации по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, что позволило предложить внесение изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7.

8) Основные положения исследования отражены в 6 работах общим объемом 6,04 п.л. (авторский объем 5,64 п.л.), в том числе 5 статей общим объемом 5,64 п.л. (авторский объем 5,44 п.л.) опубликованы в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России, а также одна статья общим объемом 0,4 п.л. (авторский объем 0,2 п.л.) опубликована в издании, включенном в международную цитатно-аналитическую базу «Scopus».

9) соискатель ученой степени Скатов М. А. в ходе работы над диссертацией показал себя как целеустремленный практико-ориентированный исследователь, владеющий необходимыми системными знаниями по специальности 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит в соответствии с диссертационной тематикой, а также принципами и методологией научного познания, продемонстрировал умение логично и аргументированно излагать материал по исследуемой проблеме

Вместе с тем, диссертация Скатова М. А. не лишена недостатков, в частности:

1. В работе не раскрыта суть предлагаемого финансового механизма влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость.
2. Предлагаемые в работе принципы стоимостной оценки корпоративных ЗУ носят чисто декларативный характер, а потому и не нашли своего подкрепления в исследовании. Кроме того, принцип «системность» и соответственно само понятие автор трактует некорректно.
3. В работе предлагается комплексный метод к стоимостной оценке корпоративных ЗУ, включающий методы доходного и сравнительного подходов. Однако, в практической части

диссертации данный метод по существу не был реализован, поскольку расчёты по доходному и сравнительному подходам проведены на основе различных объектов оценки и соответственно расчета итоговой стоимости ЗУ, как это предлагается в алгоритме (стр. 21 автореферата), в работе нет. Кроме того, является некорректным в качестве варианта НЭИ корпоративного ЗУ рассматривать строительство многоэтажного жилого дома.

4. Из работы осталась неясной возможность применения предлагаемой эконометрической модели к оценке как качественного, так и количественного влияния различных ЗОУИТ на стоимость ЗУ.
5. Следует отметить, что в работе автор часто использует слова и словосочетания, которые не дают точного и однозначного обозначения тех или иных понятий. например: «расходные параметры», «типовое воздействие на стоимость», «доля от максимальной стоимости из расчета на одну сотку», «стоимость эффектов» и т.д.

Исходя из изложенного, полагаю, что в целом представленная к защите диссертация:

- 1) соответствует заявленной научной специальности и может быть допущена к защите;
- 2) соответствует установленным критериям и требованиям

Якупова Наиля Маликовна

Доктор экономических наук,
профессор

11.10.2024



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

тетя
хова
4 г.