

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., профессора Федотовой Марины Алексеевны 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.

Содержание диссертации полностью соответствует паспорту научной специальности, выполнено в соответствии с пунктом п. 16. «Оценочная деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), активов и прав».

Считаю 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 значение — развитие методов оценки стоимости корпоративных земельных участков, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) соискателем учёной степени Скатовым Максимом Алексеевичем получены следующие новые научные результаты:

теоретические: развитие теории оценки активов в части определения признаков корпоративного земельного участка как объекта оценки и классификация зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), ограничивающих владение, распоряжение и пользование корпоративными земельными участками и влияющих на их рыночную и кадастровую стоимость; введение в научный оборот не учитываемого ранее фактора - публичного ограничения прав в виде ЗОУИТ, что позволило сформулировать требования к процедуре и качеству оценки данного класса активов; обоснование принципов стоимостной оценки корпоративных земельных участков (прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность);

практические: исследованы финансовые механизмы влияния зон особых условий использования территорий на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного ЗУ; предложен сводный алгоритм оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ в зонах особых условий использования территорий, основанный на применении сравнительного и доходного подходов, учитывающий влияние принципа

наилучшего и наиболее эффективное использование объекта недвижимости, дополнительные расходы, связанные с нахождением в особых зонах и предполагающий расчет соответствующей корректировки; разработаны рекомендации по использованию данного подхода в практику оценочной деятельности;

3) диссертация «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» обладает внутренним единством и логикой исследования и изложения материала. В первой главе исследуются теоретические основы оценки стоимости земельных участков корпорации с учетом публично-правовых ограничений; далее проводится анализ существующих моделей оценки рыночной и кадастровой стоимости земельного участка. В третьей главе предлагаются конкретные алгоритмы оценки рыночной и кадастровой стоимости земельного участка корпорации, которые помогают преодолеть выявленные ранее недостатки;

4) обоснованность положений и выводов диссертации «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» подтверждена следующими аргументами:

- полученные соискателем результаты не противоречат фундаментальным положениям теории оценки стоимости бизнеса, корпоративных финансов, изложенным в трудах отечественных и зарубежных авторов, законодательным и нормативным актам по исследуемой проблематике;

- использованием в ходе исследования данных агрегаторов рыночной информации о ценах на земельные участки и других характеристиках земельных участков по состоянию на 2023 г., ценах на жилую недвижимость по состоянию на 2023 г., а также данных по рассмотрению более 400 заявлений собственников земельных участков в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости при Росреестре за 2022 г.

Достоверность результатов, полученных Скатовым М.А., обусловлена использованием действующей теоретико-методологической базы в сфере оценочной деятельности, корректным применением эконометрического моделирования факторов и процессов формирования стоимости земельных участков с учетом публично-правовых ограничений владения, распоряжения и пользования при расположении в зонах с особыми условиями использования территорий;

5) результаты диссертации Скатова М.А. применяются в деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» при

проведении плановых и внеплановых проверок отчетов об оценке ЗУ, а также 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»;

6) диссертация содержит сведения о личном вкладе Скатова М.А. в науку, который выразился в самостоятельной постановке цели и задач исследования, формировании базы данных о ценах на недвижимость, в т.ч. на земельные участки с обременениями, ее анализе и сделанных выводах, апробации результатов исследования на научных конференциях, подготовке авторских публикаций по выполненной работе;

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

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 учёной степени Скатов М.А. проявил себя в ходе работы над диссертацией как профессиональный исследователь, который умело соединяет теоретические и практические знания в области оценки стоимости земельных участков корпораций и овладевший основными знаниями по специальности 5.2.4 Финансы.

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 (С. 13-23);

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 (С. 23-50);

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 (С. 75-82);

4) разработан 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.

Полученный результат позволил обеспечить объективность и точность оценки стоимости корпоративных ЗУ как класса активов (С. 85-114);

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 (С. 114-116).

Вместе с тем по диссертации имеются некоторые вопросы, в частности, из текста диссертации нечетко понимается, как учитываются особенности различных зон и ценовых параметров при оценке рыночной стоимости земельного участка как актива корпорации.

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

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

(личная подпись)

Федотова Марина Алексеевна

Доктор экономических наук, профессор

11. 10. 2024

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

научный

« 11

А.

тета

кова

г.