

## 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., доцента  
Древинг Светланы Робертовны 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 теоретических положений и разработка методических подходов и практических рекомендаций по оценке рыночной и кадастровой 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:** выявлены особенности оценки стоимости земельного участка как актива корпорации в части вида устанавливаемой стоимости, применяемого варианта наиболее эффективного использования и определения ключевого актора формирования стоимости; классифицированы виды зон с особыми условиями использования территорий, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными земельными участками и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость; обоснованы финансовые механизмы влияния зон с особыми условиями использования территорий на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного и сформулированы принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков;

**методические:** разработан комплексный метод, интегрирующий инструментальный доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных земельных участков, включающий сводный алгоритм и сводную

модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с влиянием зон с особыми условиями использования территорий;

*практические:* 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.

3) Диссертация «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» обладает внутренним единством и целостностью, корректной научной логикой и научным языком, изложена в соответствии с требованиями ГОСТ к структуре и содержанию. Сформулированы концептуальные основы оценки рыночной и кадастровой стоимости земельных участков как активов корпораций с учетом влияния чувствительного фактора формирования стоимости – установленных зон с особыми условиями использования территорий.

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

- предложенный новый теоретико-методический подход к оценке корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий, включающий их классификацию, как факторов формирования стоимости, принципы анализа их влияния на формирование рыночной и кадастровой стоимости корпоративных земельных участков;

- разработанный комплексный метод индивидуальной и массовой оценки корпоративных земельных участков на основе предложенного алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами базируются на основных теоретических концепциях корпоративных финансов и оценки стоимости бизнеса, согласованы с предыдущими научными результатами по данной проблематике и основаны на теоретическом обобщении точек зрения, представленных в современных исследованиях в области оценочной деятельности;

- использованы современные, адекватные изучаемым явлениям, источники и методики сбора и обработки исходной информации: практические результаты работы основаны на анализе данных агрегаторов рыночной информации о ценах на земельные участки и других характеристиках земельных участков по состоянию на 2023 г., ценах на жилую недвижимость в рамках сравнительного и доходного подходов по состоянию на 2023 г., данных по рассмотрению более 400 заявлений собственников земельных участков в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости при Росреестре за 2022 г. по вопросам, связанным с зонами с особыми условиями использования территорий;

- результаты исследования представлены на конференциях различных уровней и получили положительную оценку, в том числе XVIII Международной

научно-практической конференции «Корпоративная социальная ответственность и этика бизнеса» (Москва, Финансовый университет, 19-20 мая 2022 г.); IV Всероссийской научно-практической конференции «Финансы и корпоративное управление в меняющемся мире» (Москва, Финансовый университет, 29 сентября 2022 г.); на Четырнадцатой Международной научно-практической конференции «Стоимостная оценка в России: новые вызовы и перспективы» (Москва, Финансовый университет, 24 ноября 2022 года); XVIII Международном научном конгрессе «Роль бизнеса в трансформации общества - 2023» (Москва, Университет «Синергия», 10-14 апреля 2023 г.); на V Всероссийской научно-практической конференции «Финансы и корпоративное управление в меняющемся мире» (Москва, Финансовый университет, 28 сентября 2023 г.);

Достоверность результатов, полученных Скатовым М.А., обусловлена:

- критическим анализом значимых работ в области формирования методологического аппарата стоимостной оценки бизнеса и корректным использованием действующих законодательных и нормативных актов, регулирующих исследуемую предметную область профессиональной деятельности, в том числе по стандартизации оценочной деятельности на уровне федеральных стандартов оценки и нормативных документов саморегулируемых организаций;

- применением известных общенаучных методов исследования;

- наличием положительных результатов апробации исследования, публикаций по проблематике работы;

5) результаты диссертации Скатова М.А. нашли практическое применение в деятельности в деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» при проведении плановых и внеплановых проверок отчетов об оценке земельных участков, а так же при экспертизе отчетов об оценке на их соответствие федеральному законодательству об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки. Разработанные методические рекомендации позволяют повысить точность оценки стоимости земельных участков. 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 личном выполнении автором диссертации всех этапов процесса исследования: от определения цели и постановки задач исследования, сбора, систематизации информационных источников до обработки и

интерпретации эмпирических данных, формулировке выводов, подготовке авторских публикаций по выполненной работе;

7) все материалы, 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:

- выявлены особенности оценки стоимости земельного участка как актива корпорации (С. 13-23);

- систематизированы и классифицированы виды зон с особыми условиями использования территорий, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными земельными участками 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 зоны с особыми условиями использования территорий (С. 23-50);

- определены финансовые механизмы влияния зон с особыми условиями использования территорий на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного земельного участка (конфигурацию, предельно допустимую площадь застройки, ограничение вариантов наиболее эффективного использования корпоративного земельного участка, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению), обоснованы принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков (С. 75-82);

- разработан комплексный метод, интегрирующий инструментарий доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных земельных участков, включающий сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с зонами с особыми условиями использования территорий (С. 85-114);

- обоснованы научно-практические рекомендации по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных земельных участков в условиях зон с особыми условиями использования территорий, что позволило предложить внесение изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 (С. 114-116).;

8) основные научные результаты диссертации опубликованы 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. в ходе работы над диссертацией показал себя как состоявшийся исследователь, владеющий методологией научного познания, обладающий необходимыми компетенциями, которые позволяют решать научные и научно-практические задачи сфере оценочной деятельности в рамках специальности 5.2.4 Финансы.

Однако, требует уточнения и пояснений:

- на С.75-81 автор анализирует и обосновывает финансовые механизмы влияния зон с особыми условиями использования территорий на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного земельного участка (конфигурацию, предельно допустимую площадь застройки, ограничение вариантов корпоративного наиболее эффективного использования, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению. Данный закрытый перечень факторов требует своей аргументации, т.к., представляются недостаточно учтенными иные составляющие указанных финансовых механизмов влияния на стоимость, например - такие как снижение ликвидности и залогоспособности внеоборотных активов корпорации.

Следует отметить, что указанные замечания не снижают теоретико-методологической и практической ценности диссертационной работы и ее положительной оценки.

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.

*Р.Д.К.*

Древинг Светлана Робертовна  
Доктор экономических наук, доцент

*10.10.2024*



ста  
ва  
г.

[ С  
Т  
Л  
С ]