

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 ХОТИНСКОЙ Галины Игоревны
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 соответствует паспорту научной специальности 5.2.4 – Финансы (экономические науки): пункту 16 «Оценочная деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), активов и прав».

Полагаю возможным допустить соискателя учёной степени к защите диссертации.

Отмечаю, что:

1) Соискатель учёной степени *Скатов М.А.* предложил значимые для науки и практики научно-обоснованные положения в области оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений, на основе которых разработан теоретико-методический подход к их оценке, принципы анализа их влияния на формирование рыночной и кадастровой стоимости и комплексный метод индивидуальной и массовой оценки на основе алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами.

2) Соискатель учёной степени *Скатов М.А.* ввел в научный оборот следующие новые научные результаты:

- **теоретические:** развитие теории оценки активов в части определения существенных признаков корпоративного земельного участка (вид стоимости, эффективность использования, ключевой фактор стоимости); систематизация 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 (требование единовременности расчета их стоимости как меры полезности);

- **научно-практические:** предложенный автором 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 ЗОУИТ; рекомендации по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий.

3) Диссертация *«Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации»* логична по структуре и обладает внутренним единством:

- от выявления теоретических особенностей оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений,
- через методологию оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий,
- к разработке комплексного метода стоимостной оценки корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий.

4) Обоснованность положений и выводов диссертации *«Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации»*.

Теоретические положения диссертационного исследования согласуются с опубликованными данными по теме диссертации.

Достоверность результатов, полученных *Скатовым М.А.*, обеспечивается:

- использованием в ходе исследования общенаучных и специальных методов – системного и статистического анализа, эконометрического регрессионного моделирования факторов и процессов формирования стоимости земельных участков с учетом публично-правовых ограничений;
- 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.

5) Результаты диссертации *Скатова М.А.* нашли применение:

- в деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» при проведении плановых и внеплановых проверок отчетов об оценке земельных участков, а также при экспертизе отчетов об оценке на их соответствие федеральному закону об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Разработанные методические рекомендации позволяют повысить точность оценки стоимости земельных участков;
- в учебном процессе Кафедрой корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса Финансового университета в преподавании дисциплины «Современные технологии оценки стоимости активов корпорации» по образовательной программе магистратуры 38.04.01 «Экономика», направленность программы «Оценка бизнеса и корпоративные финансы».

6) Личный вклад *Скатова М.А.* в науку выразился в непосредственном участии автора на всех этапах исследования:

- в формировании данных о ценах на недвижимость в целом и земельные участки в частности с учетом обременений и публично-правовых ограничений,
- в апробации и внедрении результатов исследования,
- в публикациях автора.

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.* в ходе работы над диссертацией проявил глубокие теоретические и профессиональные компетенции в области оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-

правовых ограничений, овладел методологией научного познания, продемонстрировал умение логично и аргументированно излагать материал и отстаивать свою авторскую позицию.

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

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



(личная подпись)

Хотинская Галина Игоревна
доктор экономических наук, профессор

07.10.2024



тетя

хова

4 г.