

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 Лосевой Ольги Владиславовны по диссертации на соискание ученой 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 ученой 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 16 «Оценочная деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), активов и прав».

Считаю возможным допустить соискателя ученой степени к защите диссертации.

Отмечаю, что:

1) соискатель ученой 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 ученой степени Скатовым Максимом Алексеевичем получены следующие новые научные результаты:

теоретические: выявлены особенности оценки стоимости земельного участка (далее – ЗУ) как актива корпорации, связанные: 1) с определением вида стоимости применительно к текущему использованию ЗУ; 2) с трактовкой принципа наилучшего и наиболее эффективного использования ЗУ; 3) с факторами, влияющими на стоимость ЗУ и учитывающие ограничения и обременения; предложена классификация зон особых условий использования территорий для последующего анализа различных экономических сценариев использования ЗУ; обоснованы и раскрыты принципы стоимостной оценки корпоративных ЗУ (прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность);

практические: раскрыты финансовые механизмы влияния зон особых условий использования территорий на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного ЗУ; разработан 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; предложены изменения в Федеральные стандарты оценки ФСО II «Виды стоимости» (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 «Оценка недвижимости» в части учета зон особых условий использования территорий при оценке корпоративных ЗУ.

3) диссертация «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» обладает внутренним единством. Материал изложен последовательно, соблюдена логика перехода от общего к частному. В начале раскрываются теоретические основы оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений, затем рассматриваются недостатки действующих моделей оценки рыночной и кадастровой стоимости ЗУ и способы их устранения, учитывающие специфику зон особых условий использования территорий. Наконец, предлагаются конкретные алгоритмы, методы индивидуальной и массовой оценки таких ЗУ как активов корпорации, направления совершенствования нормативной базы оценки;

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, программным документам, законодательным и нормативным актам по исследуемой проблематике, результатам монографических исследований;

- правомерность выявленных автором видов зон особых условий использования территорий подтверждается опорой на нормативно-правовую базу, обоснованность предложенного автором алгоритма – его верификацией на расчетных индивидуальных и массовых данных по конкретным ЗУ, расположенных в зонах особых условий использования территорий;

Достоверность результатов, полученных Скатовым М.А., обусловлена использованием действующей теоретико-методологической базы в сфере оценочной деятельности, актуальных законодательных и нормативных положений, регулирующих исследуемую предметную область профессиональной 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, в т.ч. для расчета соответствующих корректировок.;

5) результаты диссертации Скатова М.А. используются 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».

Выводы и результаты диссертационного исследования Скатова М.А. ориентированы на широкое использование в практической деятельности оценщиками, финансовыми консультантами и инвестиционными аналитиками, а также образовательными организациями при преподавании дисциплин, связанных с оценкой объектов недвижимости как активов корпораций;

б) диссертация содержит сведения о личном вкладе Скатова М.А. в науку, который выразился в самостоятельной постановке задач исследования, анализе и обобщении источников информации по теме диссертации, получении исходных эмпирических данных, их обработке и интерпретации, решении поставленных задач исследования и развитии научных представлений о традиционных методах оценки стоимости земельных участков на основе доходного и сравнительного подходов под влиянием ограничений их использования, внедрении полученных результатов в практику деятельности компаний, их апробации на научных конференциях, 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:

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);

8) основные научные результаты диссертации опубликованы в 5 статьях общим объемом 5,64 п.л. (авторский объем 5,44 п.л.) 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 высокопрофессиональный целеустремленный исследователь, полностью владеющий необходимыми системными знаниями по специальности 5.2.4 Финансы в соответствии с диссертационной тематикой, а также принципами и методологией научного познания, продемонстрировал квалификационные способности решать научные задачи в сфере оценочной деятельности.

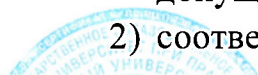
По диссертации имеются следующие замечания:

- 1) не ясно, как учитывается предложенная классификация зон особых условий использования территорий при построении моделей массовой оценки, если в качестве фактора в модели предусмотрен введение лишь фиктивной переменной-предиктора, равной 1, при наличии ЗОУИТ, и 0 – при ее отсутствии;
- 2) в изложении не прослеживается четкий механизм увязки особенностей различных зон и ценовых параметров земельного участка, отсюда не совсем понятно, как эти особенности учитываются при определении стоимости ЗУ как актива корпорации при индивидуальной оценке.

Указанные замечания не носят принципиального характера и не влияют на общее положительное впечатление от проведенного исследования.

Полагаю, что представленная к защите диссертация:

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





 Лосева Ольга Владиславовна
 Доктор экономических наук, доцент

и
 ситета
 Зухова
 24 г.

10.10.2024