

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
Чараевой Марины Викторовны 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 5.2.4. Финансы в рамках пункта 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 Максим Алексеевич предложил
значимое для науки и практики решение актуальной научной задачи,
имеющей важное социально-экономическое значение, которая состоит в
развитии методов оценки стоимости корпоративных земельных участков
(ЗУ), расположенных в зонах с особыми условиями использования
территорий (ЗООУИТ), что позволит **с теоретической точки зрения**: выявить
особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации; классифицировать
виды ЗООУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование
корпоративными ЗУ и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость;
определить финансовые механизмы влияния ЗООУИТ на рыночную и
кадастровую стоимость корпоративных ЗУ и обосновать принципы их учета
в стоимостной оценке корпоративных ЗУ; **с практической точки зрения**:
предложить модель расчета корректировок на наличие ограничений при
расчете рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ,
расположенных в ЗООУИТ, на основе которой разработать комплексный
метод оценки в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке;
разработать научно-практические рекомендации по внедрению
разработанного комплексного метода оценки рыночной и кадастровой
стоимости корпоративных ЗУ в условиях ЗООУИТ.

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

Теоретические научные результаты исследования:

- **выявлены** особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации:
вид стоимости, вариант наиболее эффективного использования

корпоративного ЗУ, степень удовлетворения потребности корпорации в недвижимом имуществе для обеспечения уставной деятельности, что позволяет расширить теорию оценки активов в части определения существенных признаков корпоративного ЗУ как объекта оценки активов (с. 13-23);

- **систематизированы и классифицированы** виды ЗОУИТ, связанные с действием природных факторов, связанные с охраной окружающей среды, связанные с охраной объектов инфраструктуры, связанные с охраной объектов культурного наследия и специальные ЗОУИТ, что даёт возможность ввести в научный оборот ранее не учитываемый фактор оценки стоимости корпоративных ЗУ: публичного ограничения прав в виде ЗОУИТ, и сформулировать требования к процедуре и качеству стоимостной оценки данного класса активов (с. 23-50);

- **определены** финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного ЗУ, отличающиеся обеспечением экономически фундаментального и достоверного обоснования стоимости по сравнению с имевшимися ранее теоретико-методическими подходами, что позволяет 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 (с. 75-82);

Практические научные результаты исследования:

- **разработан** комплексный метод, интегрирующий инструментарий доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных ЗУ, в основе которого лежит сводный алгоритм и модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ, что обеспечивает объективность и точность оценки стоимости корпоративных ЗУ как класса активов (с. 85-114);

- **сформированы** 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).

3) диссертация «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» обладает внутренним единством, её тема соответствует содержанию. Структура диссертации композиционно выстроена, имеет внутреннее единство и элементы научной новизны, свидетельствующие о личном вкладе автора в науку. Содержание диссертации позволяет раскрыть тему исследования, достичь заявленную цель и решить поставленные задачи.

4) обоснованность положений и выводов диссертации «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» можно оценить как достаточно высокую, что подтверждено логикой

исследования и решением автором поставленных им задач. Оценка степени обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, определяется многообразием, представительностью и достоверностью используемых автором в диссертации исходных данных агрегаторов рыночной информации о ценах на земельные участки и других характеристиках земельных участков по состоянию на 2023 г., цен 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 ЗОУИТ. Выводы исследования подтверждаются соответствием выдвинутых в исследовании положений существующим концепциям и Федеральным стандартам стоимостной оценки, а также согласованностью с предыдущими научными результатами по данной проблематике.

Степень научной обоснованности положений, выработанных методических подходов и сформулированных практических рекомендаций, отражённых в работе Скатова Максима Алексеевича подтверждаются использованием в качестве информационной базы - законодательных и нормативных актов, работ отечественных и зарубежных авторов, посвященных проблемам массовой оценки недвижимости, оценки недвижимости с учетом обременений и публично-правовых ограничений.

Все три главы работы последовательно связаны между собой и полноценно раскрывают развитие теоретических и методических положений по оценке стоимости корпоративных ЗУ.

Диссертация Скатова Максима Алексеевича является завершённой научно-исследовательской работой, которая отражает развитие теоретических положений и методических основ по оценке стоимости корпоративных ЗУ с учетом публично-правовых ограничений, включая модернизацию принципов анализа их влияния на формирование рыночной и кадастровой стоимости и разработку комплексного метода индивидуальной и массовой оценки на основе алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами.

Достоверность результатов, полученных Скатовым Максимом Алексеевичем обусловлены использованием в качестве основы проведения исследования трудов как российских, так и зарубежных ученых и специалистов, а достигнутые научные результаты были апробированы и подтверждены практическими расчетами. Результаты исследования, выдвинутые на защиту, согласуются с рядом достаточно известных исследований, отражённых в работах экономистов: С.Н. Максимова, М.А. Федотовой, С.Г. Стерника, А.А. Фещенко, В.А. Микрюкова, В.П. Камышанского, А.Н. Лужина, А.А. Савельева, С.П. Гришаева, М.И. Васильевой, А.П. Ревякина.

Методологические основы оценки стоимости объектов собственности с учетом их обременений исследованы А.А. Бакулиной. Различные аспекты, связанные с оценкой рыночной и кадастровой стоимости земельных участков с учетом ЗОУИТ исследовались в работах О.А. Золотовой, В.Н. Щерба, Л.В.

Авериной, Н.В. Шириной, В.М. Кругляковой, А.Е. Мальцева, М.И. Кузубова, Е.Н. Быковой, В.Ю. Сутягина.

Индивидуальная и массовая оценка недвижимости, фундаментальные составляющие понятия стоимость недвижимости и принципы ее сравнительного анализа, подробно исследованы в работах С.В. Грибовского, Г.М. Стерника, С.Г. Стерника, М.А. Федотовой, Е.П. Ушакова, В.П. Федорова, Д.Н. Евдокимова, К.С. Лапко, Н.В. Воловича, Н.П. Барина, А.Ю. Романчикова, Л.Н. Ясницкого, Б. Бервоотса, Д.Е. Иваненко, В.С. Вишневецкого, А.В. Харламова, В.Н. Решетника, А.В. Беляева.

5) результаты диссертации Скатова Максима Алексеевича используются в практической 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». Основные результаты исследования доложены и получили одобрение на научно-практических конференциях: на Международной научно-практической конференции «Финансово-экономическая реальность: вызовы и возможности» (Москва, Финансовый университет, 18 декабря 2020 г.); на XIII Поволжской научно-практической конференции «Автоматизированные методы массовой и индивидуальной оценки, обогащение искусственным интеллектом. Состояние и перспективы» (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методическо-аналитического обеспечения оценки ООО «Информ-оценка», 10-11 июня 2021 г.); на XIV Поволжской научно-практической конференции «Особенности использования методов индивидуальной и массовой оценки недвижимости в условиях неопределенности и риска. Как обеспечить требуемое качество оценки?» (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методическо-аналитического обеспечения оценки ООО «Информ-оценка», 7-9 июня 2022 г.); на Четырнадцатой Международной научно-практической конференции «Стоимостная оценка в России: новые вызовы и перспективы» (Москва, Финансовый университет, 24-25 ноября 2022 г.); на научно-практической конференции «Проблемы кадастровой оценки: нормативно-правовое, методическое, информационное и программное обеспечение» (Санкт-Петербург, СПб ГБУ «Кадастровая оценка», 24-25 ноября 2022 г.); на XVIII Международном научном конгрессе «Роль бизнеса в трансформации общества – 2023» (Москва, Университет Синергия, 10-14 апреля 2023 г.); на III Международной конференции «Sustainable and Innovative Development in the Global Digital Age» (г. Ростов-на-Дону, Южный Федеральный Университет, 19 мая 2023 г.); на Пятнадцатой Международной научно-практической конференции «Стоимостная оценка в России: новые вызовы и

перспективы» (Москва, Университет «Синергия», 23 ноября 2023 г.); на II Всероссийской конференции «Методы экономического и статистического анализа в бизнесе» (Москва, Университет «Синергия», 11 декабря 2023 г.);

б) диссертация содержит сведения о личном вкладе Скатова Максима Алексеевича в науку, который выразился в развитии теоретико-методических основ и практического инструментария оценки корпоративных ЗУ.

Несомненно, заслуживает высокой оценки личный вклад соискателя в научно-практическом плане, который состоит в разработке теоретико-методического подхода к оценке корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, включая выделение принципов анализа их влияния на формирование рыночной и кадастровой стоимости и формирование комплексного метода индивидуальной и массовой оценки корпоративных ЗУ.

Личный вклад Скатова Максима Алексеевича подтверждается апробацией теоретических выводов, обобщений и практических рекомендаций на международных и всероссийских научно-практических конференциях, в опубликованных работах.

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

Соискатель учёной степени Скатов Максим Алексеевич указал, что лично им получены следующие результаты, имеющие **значение для теории**: получили развитие теоретические положения стоимостной оценки корпоративных ЗУ в условиях влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость, что обогащает теорию оценочной деятельности в части учета публично-правовых ограничений в методах сравнительного и доходного подходов. Автором лично получены результаты, имеющие **практическую значимость**, которые заключаются в разработке комплексного метода, включающего сводный алгоритм и модель оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, а также научно-практических рекомендаций по его внедрению и использованию;

8) по теме диссертации опубликовано 6 научных работ 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 Максим Алексеевич в ходе работы над диссертацией проявил необходимые общие теоретические знания по научной специальности 5.2.4. Финансы, в соответствии с темой диссертации; прекрасно овладел принципами, логикой и методологией научного познания в части развития теоретических подходов и разработке методического инструментария оценки корпоративных ЗУ в условиях

влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость. Таким образом, доказал наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности в решении новых научных задач экономической отрасли науки.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация соответствует установленным критериям и требованиям заявленной научной специальности 5.2.4. Финансы и может быть допущена к защите.

Чараева Марина Викторовна
доктор экономических наук, доцент

27.09.2024

