

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

СОВЕТ ПО ЗАЩИТЕ ДИССЕРТАЦИЙ
НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА НАУК,
НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ ДОКТОРА НАУК
(ДИССЕРТАЦИОННЫЙ СОВЕТ)
Д 505.001.101

Решение диссертационного совета
от 13.11.2024
№ 12-24/101

Аттестационное дело № 41(1013-24)/41-11

З А К Л Ю Ч Е Н И Е

диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.101
по диссертации на соискание ученой степени кандидата наук
о присуждении Скатову Максиму Алексеевичу,
гражданину Российской Федерации,
ученой степени кандидата экономических наук

Диссертация «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» по научной специальности 5.2.4. Финансы (экономические науки) принята к публичному рассмотрению и защите 11.09.2024 (протокол заседания № 7-24/101) диссертационным советом Д 505.001.101, созданным Финансовым университетом в соответствии с правами, предусмотренными в пункте 3.1. статьи 4 Федерального закона «О науке и государственной научно-технической политике» от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ, приказом Финуниверситета от 04.09.2018 № 1634/о. Изменения в полномочия и персональный состав совета внесены приказами Финуниверситета от 26.11.2018 № 2248/о; от 19.02.2021 № 0345/о; от 28.06.2021 № 1528/о; от 27.04.2022 № 1053/о; от 26.05.2022 № 1345/о; от 01.07.2022 № 1708/о; от 23.10.2023 № 2421/о; от 09.01.2024 № 0003/о; от 10.09.2024 № 1990/о.

Соискатель Скатов Максим Алексеевич, 1982 года рождения, в 2024 году освоил программу подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре по направлению подготовки 38.06.01 Экономика с присвоением

квалификации «Исследователь. Преподаватель-исследователь» федерального государственного образовательного бюджетного учреждения высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации». В настоящее время Скотов М.А. работает в должности начальника отдела оценки – заместителя начальника управления имущественно-земельных отношений и оценки федерального государственного унитарного предприятия «Центр финансового и правового обеспечения» Управления делами Президента Российской Федерации (Москва).

Диссертация Скотова М.А. выполнена на Кафедре корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Москва, Правительство Российской Федерации).

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор Стерник Сергей Геннадьевич, ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Факультет экономики и бизнеса, Кафедра корпоративных финансов и корпоративного управления, профессор кафедры.

По месту выполнения диссертации выдано положительное заключение по диссертации от 01.07.2024 № 04693.

Соискатель имеет 6 опубликованных 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». Все публикации по теме диссертации.

В опубликованных научных работах раскрыты основные положения научной новизны, отраженные в диссертационном исследовании и выносимые на защиту. В них аргументируется теоретическая и практическая значимость

понимания стоимости корпоративного земельного участка как меры полезности актива в варианте наиболее эффективном для выполнения уставных целей корпорации, а не в традиционном варианте наиболее эффективного использования для рыночной реализуемости. В соответствии с данным научным положением обосновывается оценка влияния ограничений и обременений в виде зон с ограниченными условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) на стоимость корпоративного земельного участка. Это влияние рассматривается в качестве меры количественного и качественного снижения полезности земельного участка для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений ее стратегии из-за ограничений и обременений, то есть, как величина отрицательного вклада в повышение стоимости корпорации.

К наиболее значительным работам соискателя следует отнести: Скатов, М.А. Разработка классификации зон с особыми условиями использования территорий как фактора формирования рыночной и кадастровой стоимости земельных участков / М.А. Скатов // Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 4. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.erej.ru/upload/iblock/c88/58acyly4n3mccx4uhl6kf063rj7pzrz3.pdf> (дата обращения: 18.06.2024). (К3); Скатов, М.А. Методические подходы к оценке земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий / М.А. Скатов // Научно-практический, теоретический журнал «Экономика и управление: проблемы, решения». – 2023. – № 12. Том 9. – С. 147-155. – ISSN 2227-3891. (К2); Скатов, М.А. Особенности оценки стоимости корпоративного земельного участка / С.Г. Стерник, Г.В. Телешев, М.А. Скатов // Российский экономический интернет-журнал. – 2024. – № 1. ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.erej.ru/upload/iblock/eea/lib647s2kwixdqdy92gizmwkxa6hb7o.pdf> (дата обращения: 18.06.2024). (К3) (личный вклад – 0,8 п.л. из 1,0 п.л.).

В диссертации Скатова М.А. отсутствуют недостоверные сведения об опубликованных работах, в которых изложены научные результаты диссертации.

Лица, включенные в состав диссертационного совета, представили 10 письменных отзывов на диссертацию, из них 10 положительных, 0 отрицательных. Член диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.101, д.э.н., профессор Стерник С.Г. является научным руководителем Скатова М.А., представил отзыв научного руководителя согласно второму абзацу п. 6.12 «Положения о присуждении в Финансовом университете ученой степени кандидата наук, ученой степени доктора наук».

На диссертацию и автореферат диссертации поступили отзывы от:

1. Школьной Т.Б. (ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», к.э.н.). Отзыв положительный. В качестве недостатков отмечено: дискуссионным вопросом является объединение теоретических положений как индивидуальной, так и массовой оценки двух видов стоимости – как рыночной, так и кадастровой. Апробация на объектах, которые не вполне можно отнести к корпоративным земельным участкам, также требует дополнительных пояснений.

2. Кулакова К.Ю. (ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», д.э.н., профессор). Отзыв положительный. Отмечено, что: из автореферата не вполне понятна разница в стоимостном учете зон с особыми условиями использования территорий, когда они формально являются публичными или частными ограничениями и когда – обременениями; также в автореферате не отражена степень различий изучаемых факторов формирования стоимости для рыночной и для кадастровой оценки, либо не подчеркнута именно их идентичность для обеих задач, что представляется сомнительным; в какой степени изменится методический подход к стоимостной оценке, если земельный участок перестанет быть корпоративным активом и станет, например, личной собственностью; можно ли автоматизировать предлагаемый автором метод на базе современных цифровых технологий?

3. Цыпкина Ю.А. (ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», д.э.н., профессор). Отзыв положительный. В качестве замечаний отмечено: на странице 13 автореферата автором указано, что в целях стоимостной оценки корпоративных земельных участков предлагается использовать отдельную классификацию зон с особыми условиями использования территорий по признаку целей их установления, позволяющую не только формально разграничить цели установления соответствующих зон, но и выявить признаки, существенно отличающие их друг от друга за счет различий финансово-экономических механизмов влияния на стоимость. Одновременно здесь же автором указывается, что Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает однозначного сопоставления целей установления ЗОУИТ и их видов (каждому виду ЗОУИТ может соответствовать несколько целей их установления и наоборот), и поэтому их возможное классифицирование не может быть произведено исключительно на основе цели их установления. Данное противоречие тезисов требует дополнительных пояснений; на странице 24 автореферата указано, что научно-практические рекомендации автора по применению разработанного теоретико-методического подхода заключаются, в том числе, в развитии информационного и методического обеспечения (работа с агрегаторами рыночной информации, проведение дополнительных исследований и построение системы обмена профессиональным опытом в области оценки рыночной и кадастровой стоимости с учетом зон с особыми условиями использования территорий). Из текста автореферата не совсем понятны конкретные организационно-методические мероприятия, предлагаемые автором.

4. Максимова С.Н. (ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет», д.э.н., профессор). Отзыв положительный. В качестве замечаний отмечено: является ли исчерпывающим классифицирование автором зон с особыми условиями использования территорий только на варианты, связанные с действием природных факторов, с охраной окружающей среды, с охраной объектов инфраструктуры, с охраной

объектов культурного наследия и специальные? Из автореферата неясно, какие именно в научно-практических рекомендациях предлагаются изменения в Федеральные стандарты оценки ФСОII «Виды стоимости» (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 «Оценка недвижимости» в части учета ЗОУИТ при оценке корпоративных земельных участков.

5. Захматова Д.Ю. (АНО «Финансово-экономическая судебная экспертиза», д.э.н.). Отзыв положительный. В качестве замечаний отмечено: из текста автореферата неясно (целесообразно пояснить): могут ли положения диссертационного исследования применяться в условиях неактивных сегментов рынка и каким образом; есть ли ограничения по видам ЗОУИТ, учитываемых с использованием формулы (5) (например, может ли быть выявлено влияние ЗОУИТ, занимающего небольшую долю в общей площади земельного участка, но оказывающее существенное влияние на стоимость всего земельного участка).

В процессе защиты соискателем даны исчерпывающие ответы и необходимые разъяснения на замечания, содержащиеся в полученных отзывах.

В результате публичного рассмотрения и защиты диссертации Скатова М.А. на тему «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» диссертационный совет установил, что:

1. Соискатель ученой степени Скатов М.А. соответствует установленным требованиям, предъявляемым к соискателям ученой степени, как лицо, подготовившее диссертацию на соискание ученой степени кандидата наук при освоении программы подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре.

2. Название темы и содержание диссертации Скатова М.А. соответствуют научной специальности 5.2.4. Финансы и отрасли науки - экономические науки, по которым проводятся публичное рассмотрение и защита диссертации в диссертационном совете.

3. Соискатель ученой степени Скатов М.А. предложил значимое для науки и практики решение актуальной научной задачи, имеющей важное

социально-экономическое значение – разработка теоретико-методического подхода к стоимостной оценке корпоративных земельных участков с учетом влияния зон с особыми условиями использования территорий.

4. Соискатель ученой степени Скотов М.А. ввел в научный оборот следующие новые научные результаты:

теоретические:

- впервые определены особенности корпоративных земельных участков как объектов стоимостной оценки и формирования их стоимости: вид оцениваемой стоимости, определяемый при оценке корпоративного земельного участка в период приобретения, застройки и использования по назначению; целеполагание определения варианта наиболее эффективного использования, отличное от традиционного, и связанное с обеспечением наименьшей затратности корпорации; идентификация ключевого фактора определения стоимости в виде степени удовлетворения потребности корпорации в недвижимом имуществе для обеспечения уставной деятельности;

- разработана классификация зон с особыми условиями использования территорий с учетом особенностей их влияния на формирование стоимости корпоративных земельных участков, связанных с действием природных факторов, охраной окружающей среды, охраной объектов инфраструктуры, охраной объектов культурного наследия и специальные ЗОУИТ. Раскрыты финансовые механизмы их влияния на стоимость корпоративных земельных участков;

- впервые обоснованы специфические принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков, позволяющие учесть влияние факторов, ограничивающих условия использования территорий, на формирование их рыночной и кадастровой стоимости: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность.

Представленные теоретические разработки являются преобразованием (в части определения особенностей корпоративных земельных участков

и классификации зон с особыми условиями использования территорий) и дополнением (в части принципов стоимостной оценки корпоративных земельных участков) существующих знаний в области оценки стоимости активов корпорации;

практические:

- разработан комплексный метод стоимостной оценки корпоративных земельных участков сравнительным и доходным подходом на основе оригинального алгоритма и сводной модели расчета. Разработанный метод является дополнением существующих методов оценки стоимости активов корпорации в части учета ЗОУИТ;

- предложены научно обоснованные рекомендации по внедрению и применению разработанного комплексного метода в целях рыночной и кадастровой оценки земельных активов для государства и уполномоченных институтов, а также рекомендованы изменения в Федеральные стандарты оценки ФСО II «Виды стоимости» (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 «Оценка недвижимости» в части учета зон с особыми условиями использования территорий при стоимостной оценке земельных участков как активов корпорации.

5. Диссертация Скатова М.А. на тему «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» обладает внутренним единством, соблюдена логика перехода от общего к частному: от исследования теоретических аспектов стоимостной оценки земельных участков как активов корпорации к раскрытию влияния на их стоимость зон с особыми условиями использования территорий через определенные финансово-экономические механизмы к разработке комплексного метода учета такого влияния на стоимостную оценку и представлению научно-практических рекомендаций по его внедрению и применению.

6. Обоснованность положений и выводов диссертации Скатова М.А. на тему «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» подтверждена следующими аргументами: теоретические положения диссертационного исследования согласуются с основными

концепциями теории оценки бизнеса и активов, Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами оценки, основываются на известных и проверяемых фактах, а также на обобщении и критическом анализе точек зрения, представленных в научных публикациях по теме диссертации. Полученные результаты подтверждаются их успешной апробацией.

Достоверность результатов, полученных Скатовым М.А., обеспечивается: применением известных общенаучных методов исследования и критическим анализом опубликованных данных российских и зарубежных экономистов в предметной области; корректным применением разнообразного эконометрического инструментария (нормализация массива данных, аналитические группировки, графическая визуализация, корреляционный анализ для выявления мультиколлинеарности, эконометрическое моделирование); открытых проверяемых массивов данных (отчеты о рыночной и о кадастровой оценке, отчеты об оспаривании кадастровой стоимости, базы данных цифровых рыночных агрегаторов); применением цифровых технологий – пакета прикладных программ Microsoft Excel и R-Studio.

7. Результаты диссертации Скатова М.А. нашли практическое 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 Федеральным стандартам оценки. Разработанные методические рекомендации позволяют повысить точность оценки стоимости земельных участков как корпоративных активов.

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».

8. Диссертация содержит сведения о личном вкладе Скатова М.А. в науку, который выразился в самостоятельной постановке задач исследования, в формировании эмпирических данных по оценке рыночной и кадастровой стоимости, а также по оспариванию кадастровой стоимости корпоративных земельных участков, их обработке и интерпретации полученных результатов, в апробации результатов исследования, в публикациях автора.

9. Все материалы или отдельные результаты, заимствованные и использованные Скатовым М.А. из чужих текстов (работ), оформлены в тексте диссертации надлежащим образом с указанием источников заимствования.

Диссертационный совет отмечает, что лично Скатовым М.А. получены следующие результаты:

- введено в оборот понятие: корпоративный земельный участок. Это позволило систематизировать особенности корпоративных земельных участков как объектов стоимостной оценки активов (учитываемый при оценке вид стоимости, вариант наиболее эффективного использования, а также основной фактор формирования стоимости – мера полезности для уставных целей корпорации);

- классифицированы в целях стоимостной оценки зоны с особыми условиями использования территорий и определены финансово-экономические механизмы их влияния на стоимость корпоративных земельных участков. Это позволило сформулировать принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий и разработать комплексный метод их оценки;

- разработаны сводный алгоритм и модель оценки корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий, позволившие предложить комплексный метод оценки их стоимости двумя подходами (сравнительным и доходным);

- сформированы научно-практические рекомендации по внедрению

и применению разработанного комплексного метода стоимостной оценки корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий;

- обосновано и предложено внесение изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II «Виды стоимости» (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 «Оценка недвижимости» в части учета ЗОУИТ при оценке корпоративных земельных участков.

10. Основные научные результаты диссертации опубликованы в пяти научных работах в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России в качестве обязательных по научной специальности 5.2.4. Финансы, и одна статья опубликована в научном издании, включенном в международную цитатно-аналитическую базу «Scopus». В тексте диссертации приведены ссылки на данные работы. Все положения диссертации отражены в публикациях, неопубликованные научные результаты защищенной диссертации отсутствуют. Одна статья опубликована совместно со Стерником С.Г., Телешовым Г.В., и одна статья опубликована совместно с Воловичем Н.В.; результаты, отраженные в этих работах и выносимые на защиту, принадлежат лично Скатову М.А. (справки о разделении авторского вклада представлены в аттестационном деле соискателя).

11. Соискатель ученой степени Скатов М.А. в ходе работы над диссертацией и ее публичной защиты показал себя как исследователь, способный к самостоятельной научной деятельности: проявил необходимые общие теоретические знания по научной специальности 5.2.4. Финансы (экономические науки); овладел общенаучными принципами, логикой и методологией научного познания; продемонстрировал умение логично и аргументированно излагать материал и отстаивать свою авторскую позицию; доказал наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности в решении новых научных задач экономической отрасли науки.

На заседании 13 ноября 2024 года диссертационный совет Финансового университета Д 505.001.101 принял решение присудить Скатову Максиму Алексеевичу ученую степень кандидата экономических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет Финансового университета Д 505.001.101 в количестве 10 человек, из них 5 докторов наук по профилю (специализации) научной специальности рассматриваемой диссертации, участвовавших в заседании, из 11 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за присуждение ученой степени – 10, против присуждения ученой степени – нет, недействительных бюллетеней – нет.

Председательствующий,
зам. председателя диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.101,
доктор экономических наук, доцент

О.В. Лосева

Ученый секретарь диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.101,
доктор экономических наук, доцент

С.Р. Древинг

13.11.2024