

В диссертационный совет Финансового университета Д 505.001.101 по защите диссертации на соискание ученой степени кандидата наук, ученой степени доктора наук

### **ОТЗЫВ**

на автореферат диссертации Скатова Максима Алексеевича, представленной на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.4. Финансы на тему: «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации».

Актуальность темы диссертации М. А. Скатова обусловлена необходимостью методического обеспечения стоимостной оценки корпоративных земельных участков с учетом влияния зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ).

В диссертации М. А. Скатова разработан теоретико-методический подход к оценке рыночной и кадастровой стоимости корпоративных земельных участков с учетом ЗОУИТ, включающий:

1. выявление экономико-правовых особенностей корпоративных земельных участков как объектов оценки активов;
2. классификацию ЗОУИТ, как факторов формирования стоимости корпоративных земельных участков;
3. принципы анализа влияния ЗОУИТ на формирование рыночной и кадастровой стоимости корпоративных земельных участков;
4. комплексный метод индивидуальной и массовой стоимостной оценки корпоративных земельных участков на основе предложенного алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами, позволяющий определять:

- меру полезности земельного участка в варианте, наиболее эффективном для выполнения уставных целей корпорации, то есть как величину положительного вклада в повышение стоимости корпорации;

- меру снижения полезности земельного участка для выполнения уставных целей корпорации из-за ограничений и обременений, то есть, как величину отрицательного вклада в повышение стоимости корпорации.

Для проведения исследования автором используется системный анализ нормативно-правовой и методической базы оценочной деятельности, статистический анализ данных регулирующих органов государственного управления и саморегулируемых организаций по экспертизе отчетов об оценке, судебной практики в части оспаривания оценки рыночной и кадастровой стоимости, учета публично-правовых ограничений, фундаментальный экономический анализ правовых различий понятий рыночной и кадастровой стоимости в целях оценки ЗУ с учетом ЗОУИТ, эконометрическое регрессионное моделирование 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 и др.

Из автореферата можно сделать вывод, что цель и задачи диссертационной работы выполнены и позволяют внести методические предложения в оценку рыночной и кадастровой стоимости корпоративных земельных участков с учетом ЗОУИТ в нормативные документы по оценочной деятельности в Российской Федерации.

Как следует из автореферата, полученные результаты исследования были доложены на различных научно-практических конференциях, а также нашли свое отражение в 5 научных публикациях.

Наряду с положительной оценкой необходимо указать на следующие замечания к работе:

- 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? Представляется, что возможны и иные индивидуальные варианты;

- из автореферата неясно, какие именно в научно-практических рекомендациях предлагаются изменения в Федеральные стандарты оценки ФСО II «Виды стоимости» (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 «Оценка недвижимости» в части учета ЗОУИТ при оценке корпоративных ЗУ.

Указанные замечания не влияют на общую положительную оценку работы. Научные теоретические, методические и практические положения диссертации, судя по автореферату, имеют достаточно высокую степень аргументации и достоверности.

В целом можно заключить, что, судя по автореферату, диссертационная работа Скатова Максима Алексеевича отвечает требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а сам соискатель заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.4 Финансы.

Профессор кафедры землеустройства  
и кадастров Института наук о земле  
ФГБОУ ВО  
«Санкт-Петербургский  
государственный университет»,  
д.э.н., профессор

Максимов  
Сергей Николаевич,

199034, Университетская наб., д. 7  
+7 (812) 325-26-24,  
msn1@mail.ru

Подпись \_\_\_\_\_ Судостоверяю

«07» октября 2024 г.