

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, во-первых – высокой долей досудебных и судебных оспариваний как рыночной, так и кадастровой стоимости корпоративных земельных участков, что связано с отсутствием учета влияния фактора публичных ограничений и обременений в виде зон с особыми условиями использования территорий, во-вторых - с отсутствием официальных методических рекомендаций по такому учету.

В теоретической части работы М. А. Скатов обосновано выделил корпоративные земельные участки как особенный объект оценки активов с точки зрения вида определяемой стоимости, варианта наиболее эффективного использования и ключевого фактора формирования стоимости, а затем логично и полно классифицировал виды зон с особыми условиями использования территорий по их экономико-правовым особенностям в целях стоимостной оценки и описал два основных финансовых механизма влияния их как факторов на итоговую стоимость (уменьшение полезной площади и/или невозможность реализации варианта наиболее эффективного использования участка, т.е. системное снижение доходности).

В практической части работы М. А. Скатов на основании полученных теоретических результатов разработал комплексный метод, включающий сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений в виде зон с особыми условиями использования территорий, интегрирующий инструментарий доходного и

сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных земельных участков, а также предложил научно-практические рекомендации по его применению, включая внесение изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II (в части предпосылок стоимости) и ФСО-7.

На основании автореферата можно заключить, что диссертация М. А. Скатова является целостным завершенным научным исследованием, достоверность которого подтверждается достаточной информационной и эмпирической базой. Положения, выносимые на защиту, сформулированы и обоснованы корректно и соответствуют современным научным взглядам на оценку недвижимого имущества как корпоративных активов, а также Федеральным стандартам оценки и другим нормативным документам по оценочной деятельности.

Вместе с тем, к работе М. А. Скатова имеются следующие замечания и вопросы:

- 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?

Перечисленные замечания и вопросы не снижают теоретической и практической значимости диссертации М. А. Скатова и не влияют на ее высокую оценку.

На основании изложенного можно заключить, что диссертационное исследование на тему: «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации», является самостоятельным научным исследованием, результаты которого вносят существенный вклад в экономическую науку, соответствует требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а ее автор, Скатов Максим Алексеевич, заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.4. Финансы.

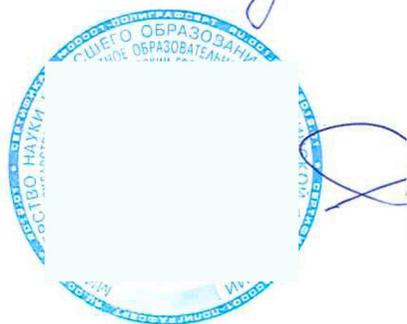
Доктор экономических наук, профессор,  
профессор кафедры «Организация строительства  
и управление недвижимостью»  
ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный  
университет»

  
Кулаков  
Кирилл Юрьевич

«08» октября 2024 г.

129337, г. Москва,  
Ярославское ш., д. 26  
+7 (499) 183-85-57,  
osun\_kaf@mgsu.ru

*Подпись Кулаков Кирилл Юрьевич*



  
КА.  


Ф	РТ
В	Л.
«	г.

О
УТ