

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 24.06.2026
№ 8-26/101

Аттестационное дело № 31(1013-26)/41-07

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 Азарову Даниле Владимировичу,
гражданину Российской Федерации,
ученой степени кандидата экономических наук

Диссертация «Совершенствование инструментария стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения» по научной специальности 5.2.4. Финансы (экономические науки), профиль научной специальности, установленный в Финансовом университете «Оценочная и инвестиционная деятельность», принята к публичному рассмотрению и защите 22.04.2026 (протокол заседания № 7-26/101) 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 Азаров Данила Владимирович, 1998 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» в Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия». С августа 2025 года Азаров Д.В. является лицом, прикрепленным к Кафедре корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса Финансового университета для подготовки диссертации на соискание ученой степени кандидата наук без освоения программы подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре. В настоящее время Азаров Д.В. работает в должности начальника Отдела стратегического анализа Проектного департамента оценки социально-экономической деятельности Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» (Москва, самостоятельная организация).

Диссертация Азарова Д.В. 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 23.12.2025 № 0056/02.01-08.

Соискатель имеет 5 научных работ общим объемом 4,83 п.л. (авторский объем - 4,08 п.л.), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России. Все публикации по теме диссертации.

В опубликованных научных работах раскрыты основные положения научной новизны, отраженные в диссертационном исследовании и выносимые

на защиту. В них соискателем обоснованы все положения научной новизны диссертации, выносимые на защиту, в том числе:

- особенности корпоративных земельных участков производственного назначения как объектов оценки активов;
- авторские принципы межкатегориального анализа и кумулятивного накопления стоимости для их стоимостной оценки статистическими инструментами, в том числе с использованием технологий машинного обучения;
- классификация факторов формирования их стоимости;
- универсальный алгоритм оценки, основанный на иерархическом итерационном применении дискретного, регрессионного и машинного моделирования на одной и той же выборке;
- комплексный апробированный метод оценки, реализующий конкретные авторские модели указанного типа в соответствии с универсальным алгоритмом.

К наиболее значимым работам соискателя следует отнести: Азаров, Д.В. Разработка и апробация целевой дискретно-регрессионной модели массовой оценки рыночной стоимости земельных участков на узких рынках / С.Г. Стерник, Д.В. Азаров // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2023. – № 7 (262). – С. 32-44. – ISSN 2072-4098 (K1); Азаров, Д.В. Концепция межкатегориального анализа в сравнительном подходе к стоимостной оценке земельных участков промышленного назначения / Д.В. Азаров // Российский экономический интернет-журнал. – 2024. – № 2. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL:<https://www.e-rej./upload/iblock/c3a/y110vhe0s3wdkf413mk4z2puy3f6se75.pdf> (дата обращения: 22.12.2025) (K3); Азаров, Д.В. Методический подход к стоимостной оценке земельных участков производственного назначения на основе технологий машинного обучения / С.Г. Стерник, Д.В. Азаров // Первый экономический журнал. – 2025. – № 3 (357). – С. 111-120. – ISSN 2782-5183

(КЗ); Азаров, Д.В. Интерполяционная статистическая стоимостная оценка земельных участков производственного назначения на базе модернизированной методологии пространственно-параметрического моделирования / Д.В. Азаров // Российский экономический интернет-журнал. – 2025. – № 3. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/371/k4rgap0bojumk8ed2jlru7dyfblbvb15.pdf> (дата обращения: 22.12.2025) (КЗ); Азаров, Д.В. Классификация факторов формирования стоимости корпоративных земельных участков в целях стоимостной оценки статистическими инструментами / Д.В. Азаров // Учет и контроль. – 2025. – № 6. – С. 3-10. – ISSN 2415-7783. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=82499218> (дата обращения: 15.05.2025) (КЗ).

В диссертации Азарова Д.В. 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 Азарова Д.В., 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. Требуется пояснения вопрос: могут ли положения исследования применяться для индивидуальной оценки рыночной и кадастровой стоимости земельных участков иного назначения (не только производственных).

2. Кулакова К.Ю. (ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», д.э.н., профессор). Отзыв положительный. Замечание: не в полной мере раскрыты потенциальные риски использования модели на разных региональных рынках и с разными целями оценки.

3. Скатова М.А. (ОО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», к.э.н.). Отзыв положительный. Замечание: недостаточно освещено согласование предложенной модели с требованиями ФСО 7 и ее правовой статус в контексте регулирования оценочной деятельности.

4. Воловича Н.В. (ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности», д.э.н.). Отзыв положительный. Замечание: отсутствует сравнительный анализ прогнозной силы и устойчивости авторской модели с альтернативными современными алгоритмами машинного обучения, такими как градиентный бустинг (XGBoost, LightGBM) и др.

5. Носова С.И. (ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», д.э.н., профессор). Отзыв положительный. В качестве замечаний указывается недостаточно подробный анализ проблем промышленного землепользования, например – учета зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ); исследование исключительно незастроенных участков производственного назначения и отсутствие инструментов учета влияния на стоимость степени их застроенности; отсутствие в научно-практических рекомендациях предложений по совершенствованию ФСО 7 «Оценка недвижимости», в то время как они явно вытекают из результатов авторского вклада в теорию и методы оценки.

6. Цыпкина Ю.А. (ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», д.э.н., профессор). Отзыв положительный. Замечания: отсутствует обсуждение ограничений модели машинного обучения для «узких рынков»; отсутствует развернутое обсуждение возможности применения разработанного алгоритма и комплекса моделей к стоимостной оценке

корпоративных участков иного назначения, например – коммерческого, сельскохозяйственного и др.

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

В результате публичного рассмотрения и защиты диссертации Азарова Д.В. на тему «Совершенствование инструментария стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения» диссертационный совет установил, что:

1. Соискатель ученой степени Азаров Д.В. соответствует установленным требованиям, предъявляемым к соискателям ученой степени, как лицо, освоившее программу подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре и подготовившее диссертацию на соискание ученой степени кандидата наук при прикреплении к Кафедре корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса Финансового университета для подготовки диссертации на соискание ученой степени кандидата наук без освоения программы подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре.

2. Название темы и содержание диссертации Азарова Д.В. 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 Азаров Д.В. предложил значимое для науки и практики решение актуальной научной задачи, имеющее важное социально-экономическое значение – разработку авторского комплексного метода, включающего алгоритм индивидуальной стоимостной оценки сравнительным подходом и конкретные статистические инструменты (дискретное, регрессионное и машинное моделирование), что позволит повысить достоверность и точность стоимостной оценки корпоративных земельных участков.

4. Соискатель ученой степени Азаров Д.В. ввел в научный оборот следующие новые научные результаты:

теоретические:

– выявлены особенности корпоративных земельных участков производственного назначения как объектов индивидуальной стоимостной оценки статистическими методами и методами машинного обучения;

– обоснованы базовые принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения с использованием статистических инструментов и технологий машинного обучения;

– классифицированы факторы формирования стоимости корпоративных земельных участков производственного назначения по признаку фундаментальной значимости и информационной доступности на базовые: местоположение, функциональное назначение и площадь; дополнительные объективные: совокупность любых качественных и количественных (физических, географических, технических, правовых, экономических, маркетинговых и других) релевантных признаков, используемых в индивидуальной оценке по мере доступности информации о них в описании предложения или в дополнительных объективных источниках; и дополнительные субъективные, уточняющие индивидуальную рыночную стоимость, учет которых применяется выборочно вручную, по очередности – после учета объективных факторов, и только при достоверном обосновании целесообразности и методов применения;

практические:

– впервые предложен алгоритм индивидуальной стоимостной оценки сравнительным подходом корпоративных земельных участков производственного назначения статистическими методами и методами машинного обучения, на основе которого разработан и апробирован авторский комплексный метод индивидуальной стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения;

– разработан авторский комплексный метод индивидуальной стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения с применением модели машинного обучения в совокупности с иерархически последовательно применяемыми модернизированными дискретной и регрессионной моделями.

5. Диссертация Азарова Д.В. на тему «Совершенствование инструментария стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения» обладает внутренним единством, заключающимся в последовательном изложении материала и строгом соблюдении логики перехода от теоретического анализа особенностей корпоративных земельных участков производственного назначения как объектов стоимостной оценки к разработке инструментария их индивидуальной стоимостной оценки. Исследование является комплексным и завершенным: определены особенности корпоративных земельных участков производственного назначения как объектов стоимостной оценки активов; предложены принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения с использованием статистических инструментов и технологий машинного обучения; факторы формирования их стоимости; методический инструментарий стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения.

6. Обоснованность положений и выводов диссертации Азарова Д.В. на тему «Совершенствование инструментария стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения» подтверждена следующими аргументами:

- по первому положению, выносимому на защиту, в диссертации определены особенности участков производственного назначения как объектов оценки, и показано, что они, помимо многофункциональности, наличия сложных публичных ограничений и обременений, неопределенности градостроительного развития, многоформатности и многоконтурности, еще и относятся к так называемым узким рынкам, на которых не только мало

предложения, но и спрос узкоспециализированный и квалифицированный. Это теоретическое положение подтверждено и эмпирическим исследованием, в котором на выборке в 9 137 наблюдений из рыночного массива предложения земельных участков по Мурманской области доказано, что средняя стоимость участков с видом разрешенного использования «производственное» в сходных локациях статистически достоверно различается в зависимости от категории: земли промышленности или земли населенных пунктов, а также относительного расположения (внутри населенного пункта, на его границе, близко за его границей или далеко за ней) и еще ряда особенностей, которые формализованы и сгруппированы в факторы формирования стоимости с различной фундаментальной и статистической значимостью, раскрытые в третьем положении, выносимом на защиту;

- по второму положению научной новизны, выносимому на защиту, в диссертации предложены принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения, учитывающие статистические методы, в том числе технологии машинного обучения. Данные методы включают межкатегориальный анализ (учет массива аналогов не только в производственном сегменте, но и в других функциональных сегментах рынка) и итерационную оценку (по мере накопления информации о значимых факторах на каждом этапе определяется промежуточная величина стоимости). Указанные принципы также обоснованы и подтверждены эмпирическим исследованием, в котором на их основании разработаны и апробированы статистические инструменты, обеспечившие достоверность и точность результата на узком рынке;

- по третьему положению, выносимому на защиту, в диссертации статистически описаны, обоснованы и сгруппированы факторы формирования стоимости с авторским разделением на базовые, дополнительные объективные и дополнительные субъективные, что позволило формализовать их математически для построения соответствующих моделей;

- по четвертому положению, выносимому на защиту, последовательный статистический учет указанных выше базовых, дополнительных объективных и субъективных индивидуальных характеристик позволил обосновать универсальный машинопригодный алгоритм стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения в пять этапов;

- по пятому положению, выносимому на защиту, статистическая оценка метрик последовательно, в соответствии с указанным выше алгоритмом, иерархически примененных дискретной, регрессионной и машинной моделей, доказала, что разработанный комплексный метод, за счет сочетания преимуществ каждого вида модели, значительно повышает достоверность и точность оценки стоимости корпоративных земельных участков производственного назначения, в том числе на узких рынках.

Достоверность результатов, полученных Азаровым Д.В., обусловлена соответствием и преемственностью с положениями профильных публикаций в обзоре источников, соответствием нормативной базе оценочной деятельности, соответствием современному уровню требований к построению машинопригодных статистических моделей, а также анализом и моделированием выборки в 9 137 наблюдений из рыночного массива предложения земельных участков по Мурманской области.

7. Результаты диссертации Азарова Д. В. нашли практическое применение в деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов оценщиков» и ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности». Разработанный инструментарий - алгоритм индивидуальной стоимостной оценки сравнительным подходом корпоративных земельных участков производственного назначения статистическими методами, авторский комплексный метод индивидуальной стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения при помощи модели машинного обучения в совокупности с иерархически последовательно применяемыми модернизированными дискретной и

регрессионной моделями, а также научно-практические рекомендации по применению указанного комплексного метода обеспечивают обоснованное решение задач в процессе экономико-правового оборота земельных активов промышленности: купли-продажи, внесения в уставный капитал, аренды, концессии, инвестиционных тендеров, изменения категории земель или видов разрешенного использования и др. Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

8. Диссертация содержит сведения о личном вкладе Азарова Д. В. в науку, который выразился в самостоятельном обосновании всех теоретических, методических и научно-практических положений научной новизны диссертации, построении алгоритмов, расчете моделей, оценке и интерпретации результатов.

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

Диссертационный совет отмечает, что лично Азаровым Д.В. получены следующие результаты:

- систематизированы и описаны особенности корпоративных земельных участков производственного назначения как объектов индивидуальной стоимостной оценки активов статистическими методами, включая машинное обучение;
- обоснованы базовые принципы разработки и применения статистических инструментов стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения, включая машинное обучение;
- классифицированы факторы формирования стоимости корпоративных земельных участков производственного назначения по признаку оптимизации фундаментальной значимости и информационной доступности на базовые, дополнительные объективные и дополнительные субъективные;

- впервые предложен авторский универсальный алгоритм стоимостной оценки корпоративных земельных участков статистическими инструментами;

- разработан и апробирован авторский комплексный метод индивидуальной стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения с применением модели машинного обучения.

10. Основные научные результаты диссертации опубликованы в пяти научных работах общим объемом 4,83 п.л. (авторский объем – 4,08 п.л.) в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России в качестве обязательных по научной специальности 5.2.4. Финансы. В тексте диссертации приведены ссылки на данные работы. Все положения диссертации отражены в публикациях, неопубликованные научные результаты защищенной диссертации отсутствуют. В двух работах опубликованных совместно с научным руководителем Стерником С.Г. (личный вклад – 0,75 п.л. из 1,5 п.л.) (справка о разделении авторского вклада представлена в аттестационном деле соискателя), результаты, отраженные в этих работах и выносимые на защиту, принадлежат лично Азарову Д.В.

11. Соискатель ученой степени Азаров Д.В. 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 владение современными методами и инструментами исследователя в области финансов, методами и инструментами статистического анализа, оценочной деятельности, технологиями машинного обучения, доказал наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности в решении новых научных задач экономической отрасли науки.

На заседании 24 июня 2026 года диссертационный совет Финансового университета Д 505.001.101 принял решение присудить Азарову Даниле Владимировичу 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.

Председатель диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.101,
доктор экономических наук, профессор

_____ Е.А. Каменева

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

 С.Р. Древинг

24.06.2026