

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».

Земля и земельные участки как незаменимое средство производства и территориальный базис, на котором находится остальная недвижимость, нуждаются в объективной и адекватной экономической оценке. Несмотря на активное развитие отечественной оценочной деятельности, вопросы учета влияния зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) при определении стоимости земельных участков представляет особую сложность, прежде всего, потому что отсутствуют официальные методики, позволяющие учитывать данный фактор при определении как рыночной, так и кадастровой стоимости. Развитие теории и методов стоимостной оценки, разработка научно-практических рекомендаций по оценке стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений в виде ЗООИТ, предложенных в диссертационном исследовании Скатова Максима Алексеевича, безусловно, является актуальной для отечественной экономики.

Не подвергается сомнению актуальность цели исследования, которая заключается в развитии методов оценки стоимости корпоративных земельных участков, расположенных в ЗООИТ.

Для достижения корректно поставленной цели и задач исследования, автором проанализирован широкий пул теоретических источников по тематике, привлечена достаточная эмпирическая и информационная база, обеспечившая достоверность выводов и рекомендаций. Содержание автореферата указывает на непротиворечивость и взаимосвязанность отдельных частей работы, которые раскрывают логически взаимосвязанные группы теоретических, методологических и методико-прикладных проблем.

Разработанная автором научно обоснованная систематизация и классификация видов ЗООИТ, ограничивающих владение, распоряжение и пользование корпоративными земельными участками и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость расширяют теорию оценки активов в части ввода в научный оборот ранее не учитываемого фактора оценки стоимости

корпоративных земельных участков: публичного ограничения прав в виде ЗОУИТ, что позволило сформулировать требования к процедуре и качеству стоимостной оценки данного класса активов.

Научную и практическую ценность представляют разработанные автором финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного земельного участка (конфигурацию, предельно допустимую площадь застройки, ограничение вариантов наиболее эффективного использования корпоративного земельного участка, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению).

Значимым для развития теории и методологии финансов видится предложенный комплексный метод, интегрирующий инструментарий доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных земельных участков, включающий сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ.

Представляет научный интерес также научно-практические рекомендации по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных земельных участков в условиях ЗОУИТ, что позволило предложить внесение изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II (в части предпосылок стоимости) и ФСО-7.

Подчеркнем, что диссертационное исследование Скатова М.А. включает результаты, характеризуемые нами как положения научной новизны, которые опубликованы автором в рецензируемых научных изданиях и апробированных на научных мероприятиях. Исследование обладает практической значимостью, что подтверждено актами внедрения, в т.ч. в деятельность саморегулируемой организации оценщиков.

При высокой положительной оценке исследования следует отметить, что 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).

Два вышеупомянутых вопроса не снижают теоретической и практической значимости и не ставят под сомнение его высокую оценку.

Таким образом, анализ автореферата позволяет сделать вывод о том, 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.

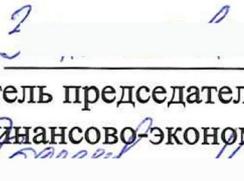
Председатель правления АНО  
"Финансово-экономическая судебная  
экспертиза", доктор экономических  
наук, доцент Высшей школы бизнеса  
ФГАОУ ВО "Казанский (Приволжский)  
федеральный университет",  
руководитель методического совета  
Ассоциации «Русское общество  
оценщиков»

Захматов  
Дмитрий Юрьевич

20 сентября 2024г.

420021, Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 64,  
оф.309  
+7 (843) 239-25-14  
info@finsudex.ru



Подпись  удостоверяю  
Заместитель председателя правления  
АНО "Финансово-экономическая судебная экспертиза"

