

ОТЗЫВ

члена диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.101
по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук,
на соискание ученой степени доктора наук д.э.н., профессора Каменевой
Екатерины Анатольевны (профиль научной специальности – Финансы:
финансы хозяйствующих субъектов) по диссертации на соискание учёной
степени кандидата экономических наук
Скатова Максима Алексеевича

Скатов Максим Алексеевич представил диссертацию на тему:
«Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива
корпорации» на соискание учёной степени кандидата наук к публичному
рассмотрению и защите по научной специальности 5.2.4. Финансы
(экономические науки).

Содержание диссертации соответствует Паспорту научной
специальности 5.2.4. Финансы (экономические науки) в части пункта 16.
«Оценочная деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса),
активов и прав». Полагаю возможным допустить соискателя учёной степени
к защите диссертации.

Отмечаю, что:

1) соискатель учёной степени Скатов Максим Алексеевич предложил
значимое для науки и практики решение актуальной научной задачи,
имеющей важное социально-экономическое значение, - развитии
теоретических положений по оценке стоимости корпоративных земельных
участков с учетом публично-правовых ограничений, на основе которых
разработан теоретико-методический подход к оценке корпоративных
земельных участков в условиях зон с особыми условиями использования
территорий (ЗООИТ), принципы анализа их влияния на формирование
рыночной и кадастровой стоимости и комплексный метод индивидуальной
и массовой оценки на основе алгоритма и сводной модели расчета
сравнительным и доходным подходами.

2) соискатель учёной степени Скатов Максим Алексеевич ввел в
научный оборот следующие новые научные результаты:

в части теоретической значимости работы отметим развитие
теоретико-методических аспектов заявленной проблематики:

1. Выявлены особенности оценки стоимости земельного участка как
актива корпорации по виду стоимости и ключевым факторам. Полученные
результаты расширяют теорию оценки активов в части определения
существенных признаков корпоративного земельного участка как объекта
оценки активов (С. 13-23);

2. С учетом перечисленных особенностей оценки стоимости корпоративных земельных участков систематизированы и классифицированы виды ЗОУИТ. Полученные результаты 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 (С. 23-50)

3. Определены 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, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению), что позволило обосновать принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность (С. 75-82).

в части практического применения:

4. Разработан комплексный метод (сводные алгоритмы оценки), 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 (С. 85-114).

5. Обоснованы 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 (С. 114-116).

3) диссертация «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» обладает логикой, последовательным изложением и внутренним единством.

4) обоснованность положений и выводов диссертации подтверждена соответствующими аргументами. Достоверность результатов, полученных Скатовым М.А., подтверждается:

- использованием современных, адекватных изучаемым явлениям, методик сбора и обработки исходной информации, представительными выборочными совокупностями с обоснованием подбора объектов наблюдения и измерения;

- анализом отчетов об оценке рыночной стоимости тринадцати земельных участков, выполненных ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»;

- применением в исследовании эконометрического регрессионного моделирования 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.

5) Результаты диссертации Скатова М.А. нашли практическое применение в практической деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

6) диссертация содержит сведения о личном вкладе соискателя в науку, который выразился в непосредственном участии автора диссертации на всех этапах процесса исследования, в обработке и интерпретации экспериментальных данных и расчетах, выполненных лично автором, в подготовке основных публикаций по выполненной работе.

7) все материалы или отдельные результаты, заимствованные Скатовым М.А. из чужих текстов (работ), оформлены в тексте диссертации надлежащим образом с указанием источника заимствования.

Исходя из содержания автореферата и диссертации можно сделать вывод, что соискателем ученой степени лично получены следующие результаты:

- принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность новые санкционные факторы формирования стоимости компании и риски ведения бизнеса;

- 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 зонами с особыми условиями использования территорий.

8) основные научные результаты диссертации опубликованы в пяти работах в рецензируемых научных изданиях.

9) соискатель учёной степени Скатов Максим Алексеевич в ходе работы над диссертацией показал себя как самостоятельный и профессиональный ученый, проявивший системные знания и критическое мышление в области заявленной специальности 5.2.4. Финансы (экономические науки).

Замечания и комментарии:

Очень неудачное решение – авторские сокращения. К сожалению, значительно портят впечатления от диссертационной работы (ЗОУИТ, ЗУ, НЭИ, ПКН и проч.).

Первый пункт новизны - выявлены особенности оценки стоимости земельного участка как актива корпорации (С. 13-23). Не вполне ясно, в чем вклад автора в этой части исследования.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация:

- 1) соответствует заявленной научной специальности и может быть допущена к защите;
- 2) соответствует установленным критериям и требованиям.



Каменева Екатерина Анатольевна
д.э.н., профессор

11.10.2024



ИИ
ситета
Духова
24 г.