

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 Косоруковой Ирины
Вячеславовны 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.

Содержание диссертации *полностью* соответствует паспорту научной специальности: п. 16. «Оценочная деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), активов и прав» Паспорта научной специальности 5.2.4 – Финансы (экономические науки).

Полагаю возможным допустить соискателя учёной степени к защите диссертации.

Отмечаю, что:

1) соискатель учёной степени Скатов М.А. предложил значимое для науки и практики решение актуальной научной задачи, имеющей важное социально-экономическое и хозяйственное значение — развитие теоретико-методического подхода к оценке земельных участков в условиях зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), 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 М.А. ввёл в научный оборот следующие новые научные результаты:

– к теоретическим результатам относятся:

1. выявление особенностей оценки стоимости земельных участков как актива корпорации, которые состоят в определении инвестиционной стоимости на различных этапах использования земельного участка, определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка, состоящего в минимизации затрат проекта, ключевого фактора формирования стоимости корпоративного земельного участка, показывающего степень удовлетворения потребности корпорации в недвижимом имуществе для обеспечения уставной деятельности.

Выявленные особенности являются вкладом в теорию оценки стоимости активов корпорации;

2. систематизированы и классифицированы виды ЗОУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными земельными участками и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость: связанные с действием природных факторов, связанные с охраной окружающей среды, связанные с охраной объектов инфраструктуры, связанные с охраной объектов культурного наследия и специальные ЗОУИТ. ЗОУИТ рассматривается в качестве фактора оценки стоимости корпоративных земельных участков.

Теоретические результаты дополняют существующие представления об объекте оценки стоимости в виде корпоративных земельных участков в части их особенностей и факторов, оказывающих влияние на их стоимость.

– к практическим результатам относятся:

1. определение финансовых механизмов 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), что позволило обосновать принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков и учесть их при повышении качества оценки стоимости корпоративных земельных участков;
2. разработка метода, интегрирующего инструментальный доходный и сравнительный подходов к стоимостной оценке корпоративных земельных участков, включающего сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ. Представленный метод расширяет инструментальный стоимостной оценки корпоративных земельных участков;
3. разработка комплекса практических рекомендаций по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных земельных участков в условиях ЗОУИТ, что позволило внести предложения по изменению действующих федеральных стандартов оценки.

Практические результаты являются преобразованием существующих знаний в области оценки стоимости корпоративных земельных участков.

3) диссертация «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» обладает внутренним единством на удовлетворительном уровне. Научные результаты изложены последовательно, имеют аргументацию.

4) обоснованность положений и выводов диссертации «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» подтверждена следующими аргументами:

- по первому положению выявлению особенностей оценки стоимости земельных участков как актива корпорации. Выявленные особенности базируется на анализе трудов ученых по этому вопросу и действующей нормативной базе;
- обоснование систематизации и классификации видов ЗОУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными земельными участками и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость базируется на анализе трудов ученых по этому вопросу, действующей нормативной базе;
- определение финансовых механизмов 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), что позволило обосновать принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков и учесть их при повышении качества оценки стоимости корпоративных земельных участков. Рассматриваемые разработки базируются на анализе российского законодательства и трудов российских ученых по этому вопросу, а также анализе практики оценки стоимости земельных участков. Предлагаемые автором принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность скорее относятся к принципам построения модели оценки стоимости земельного участка, применяемой в сравнительном подходе, чем к их стоимостной оценке вообще. Это положение носит дискуссионный характер;
- разработка метода, интегрирующего инструментарий доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных земельных участков, включающего сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ, базируется на анализе российского законодательства и трудов российских ученых по этому вопросу, а также применении корреляционно-регрессионного анализа. При этом в разделе 3.2. диссертации представлены результаты корреляционно-регрессионного анализа, который построен на выборке не

корпоративных земельных участков, что требует дополнительных пояснений от автора работы;

- предложенные практические рекомендации по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных земельных участков в условиях ЗОУИТ базируются на ранее представленных разработках диссертации и результатах корреляционно-регрессионного анализа, проведенного в диссертации. При этом сами рекомендации не четко сформулированы в разделе 3.3. диссертации и в автореферате.

Достоверность результатов, полученных Скатова М.А. в теоретическом исследовании обусловлена сопоставимостью авторских данных и данных, полученных ранее по рассматриваемой тематике в работах отечественных и зарубежных ученых в части методологического инструментария и практических рекомендаций по оценке рыночной и кадастровой стоимости земельных участков, учитывающие влияние зон с особыми условиями использования территорий, действующей нормативной базы. Достоверность практического исследования базируется на использовании современных, адекватных изучаемым явлениям, методик сбора и обработки исходной информации, представительной выборочной совокупности в разных частях исследования из 400 наблюдений - заявлений собственников земельных участков в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости при Росреестре за 2022 г. по вопросам, связанным с ЗОУИТ.

5) результаты диссертации Скатова М.А. нашли практическое применение в деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», продемонстрировав практическую эффективность научных результатов исследования.

6) диссертация содержит сведения о личном вкладе Скатова М.А. в науку, который выразился в непосредственном участии соискателя в получении исходных данных и научных экспериментах, непосредственном участии автора диссертации на всех этапах процесса исследования, обработке и интерпретации экспериментальных данных, выполненных лично автором, 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.

Соискатель учёной степени Скатов М.А. указал, что лично им получены все научные результаты исследования.

8) основные научные результаты диссертации опубликованы в рецензируемых научных изданиях в 5 работах и в 1 работе в других научных изданиях.

9) соискатель учёной степени Скатов М.А. в ходе работы над диссертацией показал себя как квалифицированный специалист, обладающий достаточным набором знаний, умений и навыков для научной работы, проявил необходимые теоретические знания по специальности 5.2.4. Финансы, овладел на хорошем уровне принципами и методологией научного познания, продемонстрировал умение логично и в целом аргументированно излагать материал о методах оценки стоимости корпоративного земельного участка, овладев в теории и на практике общенаучными методами познания, методами статистического и экономического анализа, доказал наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности в решении новых научных задач в финансовой отрасли науки.

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

- 1) соответствует заявленной научной специальности 5.2.4. Финансы и может быть допущена к защите;
- 2) в целом соответствует установленным критериям и требованиям.



(личная подпись)

Косорукова Ирина Вячеславовна
доктор экономических наук, профессор

11.10.2024



И
итета
/хова
'4 г.