

## 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., доцента  
Львовой Надежды Алексеевны 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 ученой степени кандидата наук к публичному рассмотрению и защите по научной специальности 5.2.4 Финансы.

Содержание диссертации полностью соответствует паспорту научной специальности 5.2.4 Финансы в пункте 16 «Оценочная деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), активов и прав».

Полагаю возможным допустить соискателя ученой степени к защите диссертации.

Отмечаю, что:

1) соискатель ученой степени (Скатов М.А.) предложил значимое для науки и практики решение актуальной научной задачи, имеющей важное хозяйственное значение, усовершенствовав методический инструментарий оценки стоимости земельных участков корпораций с учетом специфики оценки данных активов в зонах с особыми условиями использования территорий, что позволит повысить точность соответствующей оценки, способствуя максимизации стоимости бизнеса;

2) соискатель ученой степени (Скатов М.А.) ввел в научный оборот следующие новые научные результаты:

***теоретические:***

– *уточнены* особенности оценки стоимости земельного участка как актива корпорации, включая инвестиционный вид стоимости, определяемый при оценке данного актива в период приобретения, застройки и использования по назначению; вариант наиболее эффективного использования, обусловленный задачей минимизации затрат по проекту; ключевой фактор, в качестве которого выступает степень соответствия потребностям корпорации в недвижимом имуществе для осуществления уставной деятельности;

– *введена* классификация видов зон с особыми условиями использования территорий по целям формирования, ограничивающих владение, распоряжение и пользование корпоративными земельными участками, что оказывает влияние на их рыночную и кадастровую стоимость, в том числе зоны, связанные с действием природных факторов, охраной окружающей среды, инфраструктуры, культурного наследия, а также специальные;

- *выявлены* финансовые механизмы влияния особых условий использования территорий на рыночную и кадастровую стоимость земельных участков корпораций через потребительские характеристики данных активов (конфигурацию, предельно допустимую площадь застройки, ограничение вариантов наиболее эффективного использования, наличие дополнительных расходов и препятствий для использования по назначению);
- *обоснованы* принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий (а именно: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость, системность), последовательное соблюдение которых будет способствовать конвергенции методических подходов к оценке;
- *модифицирован* методический подход к оценке стоимости корпоративных земельных участков с учетом специфики оценки данных активов в зонах с особыми условиями использования территорий, в том числе введены алгоритм и модель расчета корректировок на наличие предусмотренных в этих зонах ограничений и обременений;

***практические:***

- *сформулированы* научно-практические рекомендации по внедрению и дальнейшему совершенствованию модифицированного методического подхода к оценке стоимости земельных участков корпораций с учетом специфики оценки данных активов в зонах с особыми условиями использования территорий;

3) диссертация «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации» обладает внутренним единством (соответствует требованиям полноты и связности, характеризуется системным подходом к изложению материалов и результатов исследования, представленных последовательно от общих теоретических к отдельным прикладным аспектам проблематики, отвечая цели и задачам диссертационного исследования);

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

- уточненные особенности оценки стоимости корпоративных земельных участков базируются на положениях независимых научных исследований в области оценки активов;
- введенная классификация видов зон с особыми условиями использования территорий опирается на положения действующего российского законодательства;
- выявленные финансовые механизмы влияния особых условий использования территорий на рыночную и кадастровую стоимость земельных участков корпораций подтверждаются результатами практической апробации результатов диссертации, не вступая в противоречие с положениями научных исследований и стандартов в исследуемой области;
- предложенные принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, корреспондируют с выводами о финансовых механизмах влияния

данных условий на рыночную и кадастровую стоимость оцениваемых активов через их потребительские характеристики;

– модифицированный методический подход к оценке стоимости корпоративных земельных участков с учетом специфики оценки данных активов в зонах с особыми условиями использования территорий опирается на выводы независимых научных исследований по оценке инвестиционной стоимости активов (прежде всего земельных участков), положения действующего российского законодательства и методических указаний в этой области, результаты эконометрического моделирования;

– разработанные научно-практические рекомендации по внедрению и дальнейшему совершенствованию модифицированного методического подхода к оценке стоимости земельных участков корпораций с учетом специфики оценки данных активов в зонах с особыми условиями использования территорий успешно апробированы в практической деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков “Экспертный совет”»;

Достоверность результатов, полученных Скатовым М.А., обусловлена:

– использованием обобщенных выводов независимых научных исследований по проблемам оценки стоимости земельных участков как активов корпорации;

– применением актуальных информационных источников по теме диссертации, включая нормативно-правовые акты Российской Федерации, стандарты стоимостной оценки, данные агрегаторов рыночной информации о характеристиках земельных участков и др.;

– успешной апробацией результатов диссертации на международных научно-практических конференциях (МНПК «Финансово-экономическая реальность: вызовы и возможности» (Москва, Финансовый университет, 18 декабря 2020 г.); XIII Поволжской научно-практической конференции «Автоматизированные методы массовой и индивидуальной оценки, обогащение искусственным интеллектом. Состояние и перспективы» (Нижний Новгород, Приволжский центр методическо-аналитического обеспечения оценки ООО «Информ-оценка», 10-11 июня 2021 г.); XIV Поволжской научно-практической конференции «Особенности использования методов индивидуальной и массовой оценки недвижимости в условиях неопределенности и риска. Как обеспечить требуемое качество оценки?» (Нижний Новгород, Приволжский центр методическо-аналитического обеспечения оценки ООО «Информ-оценка», 7-9 июня 2022 г.); XIV МНПК «Стоимостная оценка в России: новые вызовы и перспективы» (Москва, Финансовый университет, 24-25 ноября 2022 г.); научно-практической конференции «Проблемы кадастровой оценки: нормативно-правовое, методическое, информационное и программное обеспечение» (Санкт-Петербург, СПб ГБУ «Кадастровая оценка», 24-25 ноября 2022 г.); XVIII Международном научном конгрессе «Роль бизнеса в трансформации общества – 2023» (Москва, Университет Синергия, 10-14 апреля 2023 г.); III Международной конференции «Sustainable and Innovative Development in the Global Digital Age» (Ростов-на-Дону, Южный Федеральный Университет, 19 мая 2023 г.); XV МНПК «Стоимостная оценка в России: новые вызовы и перспективы» (Москва, Университет «Синергия», 23 ноября 2023 г.); II Всероссийской конференции

«Методы экономического и статистического анализа в бизнесе» (Москва, Университет «Синергия», 11 декабря 2023 г.);

5) результаты диссертации Скатова М.А. нашли практическое применение в деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков “Экспертный совет”» и в методическом обеспечении дисциплины «Современные технологии оценки стоимости активов корпорации», реализуемой в Финансовом университете при Правительстве Российской Федерации;

б) диссертация содержит сведения о личном вкладе Скатова М.А. в науку, который выразился в непосредственном участии соискателя во всех этапах процесса исследования, включая систематизацию и критический анализ научных и информационных источников по теме диссертации; поиск и эконометрическую обработку фактических сведений, необходимых для обоснования методического подхода и научно-практических рекомендаций по оценке стоимости земельных участков корпораций с учетом специфики данной оценки в зонах с особыми условиями использования территорий; апробацию, публикацию и внедрение наиболее существенных положений и результатов диссертации;

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 ученой степени (Скатов М.А.) указал, что лично им получены следующие результаты:

– выявлены особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации: а) вид стоимости, определяемый при оценке корпоративного ЗУ в период приобретения, застройки и использования по назначению (то есть, если корпорация не приступила к отчуждению его из состава собственных основных средств), – инвестиционная; б) вариант наиболее эффективного использования (далее – НЭИ) корпоративного ЗУ определяется не открытым рынком, а обеспечением наименьшей затратности проекта при условии надлежащего достижения качественного и количественного обеспечения недвижимым имуществом целевой корпоративной задачи объекта (проекта) на участке; в) ключевой фактор стоимости корпоративного ЗУ – степень удовлетворения потребности корпорации в недвижимом имуществе для обеспечения уставной деятельности; полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части определения существенных признаков корпоративного ЗУ как объекта оценки активов;

– с учетом перечисленных особенностей оценки стоимости корпоративных ЗУ систематизированы и классифицированы виды ЗОУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными ЗУ 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; полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части ввода в научный оборот ранее не учитываемого фактора оценки стоимости корпоративных ЗУ: публичного ограничения прав в виде ЗОУИТ, что позволило сформулировать требования к процедуре и качеству стоимостной оценки данного класса активов;

– определены финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного ЗУ (конфигурацию, предельно допустимую площадь застройки, ограничение вариантов наиболее эффективного использования корпоративного ЗУ, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению), что позволило обосновать принципы стоимостной оценки корпоративных ЗУ: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность – требование единовременности расчета стоимости корпоративного ЗУ как меры полезности в варианте НЭИ для выполнения уставных целей корпорации и расчета снижения стоимости в этом же варианте НЭИ из-за ограничений и обременений; полученные результаты в виде финансовых механизмов формирования стоимости, а также принципов оценки стоимости корпоративных ЗУ отличаются обеспечением экономически фундаментального и достоверного обоснования стоимости по сравнению с имевшимися ранее теоретико-методическими подходами;

– разработан комплексный метод, интегрирующий инструментарий доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных ЗУ, включающий сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ; полученный результат позволил обеспечить объективность и точность оценки стоимости корпоративных ЗУ как класса активов;

– обоснованы научно-практические рекомендации по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, что позволило предложить внесение изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7;

8) основные научные результаты диссертации опубликованы в *рецензируемых научных изданиях* в 6 работах:

– Скатов М.А. Эволюция института кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости в России // Финансовые рынки и банки. 2022. №5. С. 133-139;

– Скатов М.А. Актуальные проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий // Российский экономический интернет-журнал. 2023. №1. URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/9b3/jyl6rptiedlqmc11ad96vmcpwe4v64v.pdf>;

– Скатов М.А. Разработка классификации зон с особыми условиями использования территорий как фактора формирования рыночной и кадастровой стоимости земельных участков // Российский экономический интернет-журнал. 2023. №4. URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/c88/58acyly4n3mccx4uh16kf063rj7pzz3.pdf>;

– Скатов М.А. Методические подходы к оценке земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий // Экономика и управление: проблемы, решения. 2023. 9. №12. С. 147-155;

– Стерник С.Г., Телешев Г.В., М.А. Скатов М.А. Особенности оценки стоимости корпоративного земельного участка // Российский экономический интернет-журнал. 2024. №1. URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/eea/1ib647s2kwixdqdy92gizmwkxa6hb7o.pdf>;

– Skatov M.A., Volovich N.V. Consideration of the ecological factor during the cadastral assessment of the land of industrial enterprises // BIO Web of Conferences. 2024. Vol. 83. URL: [https://www.bioconferences.org/articles/bioconf/abs/2024/02/bioconf\\_stdaic2024\\_04005/bioconf\\_stdaic2024\\_04005.html](https://www.bioconferences.org/articles/bioconf/abs/2024/02/bioconf_stdaic2024_04005/bioconf_stdaic2024_04005.html).

9) Соискатель ученой степени (Скатов М.А.) в ходе работы над диссертацией и ее публичной защиты показал необходимые общие теоретические знания по специальности 5.2.4 Финансы; освоил принципы, логику и методологию научного познания в финансовых исследованиях; продемонстрировал умение логично и аргументированно излагать материал об оценке стоимости земельных участков корпораций; овладев специальными знаниями, умениями и навыками по оценочной деятельности и оценке стоимости активов в этой сфере, доказал наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности в решении новых научных проблем финансовой отрасли науки.

#### Дискуссионные моменты и замечания:

– Цель исследования сформулирована как развитие методов оценки стоимости корпоративных земельных участков, расположенных *в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ)*. Данные зоны упоминаются в четырех из пяти задачах исследования, что коррелирует с вынесенными на защиту положениями научной новизны. В этой связи не вполне понятно, почему название работы сформулировано без указания на ЗООИТ, а именно: «Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации».

– Методические и прикладные результаты диссертации опираются преимущественно на отечественную базу информационных источников. При этом при формулировке данных результатов не упоминается, что их использование предназначено исключительно для Российской Федерации. Можно ли считать такие результаты универсальными или в других странах разработанный инструментарий будет требовать корректировки, в частности, при другой системе правового регулирования использования территорий?

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.

Львова Надежда Алексеевна

– докт. экон. наук, доцент

10.10.2024

ста  
ва  
г.

ст  
л.  
г.