

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».

Диссертационная работа Скатова М. А. выполнена на актуальную тему – развитие методического подхода к стоимостной оценке корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ). Актуальность темы обусловлена необходимостью разработки стандартов и механизмов оценки влияния публичных и частных ограничений и обременений на рыночную и кадастровую стоимость земельных активов компаний, что способствует привлечению новых инвесторов и обеспечивает прозрачность финансовых потоков в данной сфере. Кроме того, развитие указанного методического подхода поможет улучшить координацию действий между государственными и частными структурами, что способствует более эффективному достижению целей в сфере земельно-имущественных отношений.

Представленная работа логична и соответствует поставленной цели и задачам. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы. Исходя из автореферата можно сделать вывод о том, что диссертация содержит достаточное количество наглядного графического материала.

В соответствии с многочисленным перечнем проанализированных научных трудов российских и западных ученых, можно сделать вывод о том,

что Скатов М.А. строил выводы на проверенных данных с учетом актуализации существующих подходов.

Среди достоинств диссертационной работы стоит выделить подход автора к обоснованию специальных критериев стоимостной оценки земельных участков, приобретаемых корпорациями для реализации уставных целей, и комплексный метод оценки, учитывающий эти критерии.

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 зон с особыми условиями использования территорий, что позволило сформулировать требования к процедуре и качеству стоимостной оценки данного класса активов, определить финансовые механизмы влияния зон с особыми условиями использования территорий на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных земельных участков, обосновать принципы их учета в стоимостной оценке корпоративных и предложить модель расчета корректировок.

В качестве замечания можно отметить следующее:

- на странице 13 автореферата автором указано, что в целях стоимостной оценки корпоративных земельных участков предлагается использовать отдельную классификацию зон с особыми условиями использования территорий по признаку целей их установления, позволяющую не только формально разграничить цели установления соответствующих зон, но и выявить признаки, существенно отличающие их друг от друга за счет различий финансово-экономических механизмов влияния на стоимость. Одновременно здесь же автором указывается, что Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает однозначного сопоставления целей установления ЗОУИТ и их видов (каждому виду ЗОУИТ может соответствовать несколько целей их установления и наоборот), и поэтому их возможное классифицирование не может быть

произведено исключительно на основе цели их установления. Данное противоречие тезисов требует дополнительных пояснений;

- на странице 24 автореферата указано, что научно-практические рекомендации автора по применению разработанного теоретико-методического подхода заключаются, в том числе, в развитии информационного и методического обеспечения (работа с агрегаторами рыночной информации, проведение дополнительных исследований и построение системы обмена профессиональным опытом в области оценки рыночной и кадастровой стоимости с учетом зон с особыми условиями использования территорий). Из текста автореферата не совсем понятны конкретные организационно-методические мероприятия, предлагаемые автором.

Изложенные замечания не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования и научного вклада автора в развитие темы.

В целом диссертационная работа Скатова Максима Алексеевича отвечает требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а сам соискатель заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.4 Финансы.



Заведующий кафедрой градостроительства и
пространственного развития Факультета
кадастра недвижимости и инфраструктуры
пространственных данных
ФГБОУ ВО «Государственный университет
по землеустройству»,
д.э.н., профессор

Цыпкин
Юрий Анатольевич

21 октября 2024 г.

105064, г. Москва,
ул. Казакова, д. 15
+7 (499) 261-92-32,
tsyapkina@guz.ru

