

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 ЧЕРНИКОВОЙ Людмилы Ивановны
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 соответствует паспорту научной
специальности 5.2.4 – Финансы (экономические науки): пункту 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 М.А.* предложил значимые для
науки и практики научно-обоснованные положения в области развития
методов оценки стоимости земельных участков как активов корпораций.

2) Соискатель учёной степени *Скатов М.А.* ввел в научный оборот
следующие новые научные результаты:

- **теоретические:** ввод в научный оборот фактора - публичное
ограничение прав в виде зон с особыми условиями использования, не
учитываемого при оценке стоимости корпоративных земельных участков, что
определило корректировку к процедуре и качеству стоимостной оценки
данного актива; авторская классификация зон с особыми условиями
использования территорий, ограничивающие владение, распоряжение и
использование корпоративными земельными участками, что позволило
трансформировать и предложить новые методы оценки стоимости земельных
участков в целом и корпоративных в частности.

- **методические:** в целях развития финансовых механизмов влияния
зон с особыми условиями использования территорий на рыночную и
кадастровую стоимость предложено использовать потребительские
характеристики корпоративных земельных участков (конфигурацию,

предельно допустимую площадь, ограничение вариантов наиболее эффективного использования корпоративного земельного участка, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению), что позволило обосновать принципы построения модели стоимостной оценки корпоративных земельных участков.

- **научно-практические:** разработан комплексный метод, включающий сводный алгоритм и модель оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий (в основу которой встроены расчеты корректировок на наличие публичных ограничений и обременений); даны рекомендации по совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных земельных участков в условиях зон с особыми условиями использования территорий для внесения изменений в Федеральные стандарты оценки.

3) Диссертация *«Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации»* логична по структуре и обладает внутренним единством:

- от исследования теоретических основ оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений;

- к формированию методических подходов к оценке стоимости корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования;

- и далее к научно-обоснованным методическим рекомендациям по разработке комплексного метода стоимостной оценки корпоративных земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий.

4) Обоснованность положений и выводов диссертации *«Развитие методов оценки стоимости земельного участка как актива корпорации»*.

Достоверность результатов, полученных Скатовым М.А., обеспечивается разнообразным и корректно применяемым теоретическим и методическим инструментарием исследования, а также на основе данных Росреестра по оспариванию кадастровой стоимости более 400 заявлений собственников земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий.

Теоретические положения построены на известных, проверяемых фактах, согласуются с опубликованными данными по теме диссертации.

5) Результаты диссертации *Скатова М.А.* нашли применение:

- в деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» при проведении плановых и внеплановых проверок отчетов об оценке земельных участков, а также при экспертизе отчетов об оценке на их соответствие федеральному закону об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Разработанные методические рекомендации позволяют повысить точность оценки стоимости земельных участков;
- в учебном процессе Кафедры корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса Финансового университета в преподавании учебной дисциплины «Современные технологии оценки стоимости активов корпорации» по образовательной программе магистратуры 38.04.01 «Экономика», направленность программы «Оценка бизнеса и корпоративные финансы».

6) Личный вклад *Скатова М.А.* в науку выразился в непосредственном участии автора на всех этапах исследования:

- в формировании эмпирических данных – данные по рассмотрению более 400 заявлений собственников земельных участков в комиссии по оспариванию кадастровой стоимости при Росреестре за 2022 г. с учетом зон с особыми условиями использования территорий;
- в апробации и внедрении результатов исследования;
- в публикациях автора.

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

8) Основные положения и результаты исследования отражены в 6 научных публикациях общим объемом 6,04 п.л. (авторский объем – 5,64 п.л.), в том числе 5 статьей общим объемом 5,64 п.л. (авторский объем – 5,44 п.л.) опубликованы в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

9) Соискатель учёной степени *Скатов М.А.* в ходе работы над диссертацией проявила глубокие теоретические знания и профессиональные компетенции в области оценки стоимости земельных участков, овладел

методологией научного познания, продемонстрировал умение логично и аргументированно излагать материал и отстаивать свою авторскую позицию.

К недостаткам и замечаниям по диссертации можно отнести следующее:

- на странице 19 диссертационного исследования и на странице 12 автореферата представлен рисунок – Группирование земельных участков по экономическому содержанию. Требуется пояснение авторской интерпретация - инвестиционный земельный участок.

Указанное замечание требует обсуждения и пояснения в ходе защиты.

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

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

(личная подпись)

Черникова Людмила Ивановна
доктор экономических наук, доцент

11.10.2024

СЕТЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА УР

Ч.

хова

Ч.