

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации **Ясницкого Виталия Леонидовича**
«Нейросетевое моделирование процессов массовой оценки и сценарного прогнозирования рыночной стоимости жилой недвижимости»,
представленной на соискание ученой степени
кандидата экономических наук по специальности **08.00.13**
«Математические и инструментальные методы экономики»

Актуальность диссертационной работы Ясницкого В.Л., направленной на решение проблемы повышения эффективности рынка жилой недвижимости РФ, не вызывает сомнения.

В настоящее время в России реализуется налоговая реформа, согласно которой до 2020 года на всей территории страны налог на недвижимость физ. лиц должен исчисляться исходя из кадастровой стоимости. Однако, существующие сегодня методики определения рыночной стоимости жилых объектов массовым способом не позволяют решать эту задачу с высокой точностью. Данная проблема была обозначена в послании президента В.В.Путина и охарактеризована зам. пред. правительства РФ И.Шуваловым (выступление Первого вице-премьера РФ И.И.Шувалова 12 марта 2018г. на итоговой коллегии Росреестра) как масштабная народнохозяйственная задача. Следствием низкой точности определения рыночной стоимости недвижимости является то, что в комиссию при Росреестре поступает множество заявлений о пересмотре результатов государственной кадастровой оценки. Проблема вызвана тем, что сегодня не существует единой математической методологии массовой оценки недвижимости. Все существующие экономико-математические модели не являются масштабируемыми, т.е. разработанные для какого-то конкретного региона, не могут быть применены для других регионов. Также, они не учитывают текущее состояние экономики. В результате, все существующие модели, разработанные для конкретных регионов и оценки рыночной стоимости на конкретную дату, могут быть применимы только для оценки недвижимых объектов именно этих регионов и только для данного временного периода. Быстрое устаревание моделей ввиду бурного развития рынка и высокой неустойчивости экономических процессов, что характерно для стран с развивающейся экономикой (в первую очередь Российской экономики) является серьезным препятствием их применения. Данные модели требуют постоянной актуализации с учетом меняющихся экономических параметров, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки (жилой недвижимости).

На основании этого можно с уверенностью утверждать, что диссертационная работа В.Л.Ясницкого, в которой предложены комплексные нейросетевые модели реальных процессов массовой оценки объектов жилой недвижимости, которые, за счет учета мезо- и макроэкономических факторов, обладают свойством устойчивости к динамическому изменению экономических процессов на рынках жилой недвижимости, является **актуальной и имеющей научную и практическую значимость государственного масштаба.**

Научная новизна результатов диссертационной работы В.Л.Ясницкого заключается в том, что им сформулирован комплекс теоретических положений, определяющих требования к технологии моделирования процессов массовой оценки и сценарного прогнозирования рыночной стоимости объектов жилой недвижимости, отличающийся комплексным нейросетевым моделированием, позволяющим получить преимущества существующих динамических и статических моделей, учесть внутренние и внешние факторы рынка недвижимости, и отказаться от предположений о законах распределения статистических величин. С использованием этих положений В.Л.Ясницким разработаны комплексные нейросетевые модели реальных процессов массовой оценки объектов жилой недвижимости, учитывающие статистически значимые внешние и внутренние факторы спроса и предложения на рынке жилой недвижимости. Эти модели, в отличие от традиционно применяемых регрессионными моделями, обладают устойчивостью к динамическому изменению экономической ситуации на рынках жилой недвижимости, а потому не требуют постоянной актуализации. Причем, выполнение этих практически важных свойств, а значит и **практическая значимость работы доказана** серией вычислительных экспериментов.

Адекватность разработанных моделей и степень достоверности и апробации диссертационной работы подтверждена обоснованным использованием методов нейросетевого моделирования в задачах массовой оценки и сценарного прогнозирования рыночной стоимости жилой недвижимости; непротиворечивостью результатов основным положениям экономической теории, отраслевой экономики, результатам выполненных ранее исследований, результатам, полученных с помощью традиционных подходов моделирования, реальным данным локальных рынков недвижимости г.Перми и г.Екатеринбурга, а также высокой математической точностью моделирования.

Полученные научные и практические результаты диссертации прошли широкую **апробацию** в трудах всероссийских научно-практических конференций. Содержание диссертации в полной мере представлено в публикациях соискателя (11 – РИНЦ, 4 – ВАК, 1 – Scopus), кроме того, получено свидетельство о государственной регистрации программ для ЭВМ. Личный вклад соискателя в опубликованные результаты указан корректно.

Вопросы по автореферату:

1. В автореферате отмечается, что автором разработаны комплексные нейросетевые модели оценки рынка жилой недвижимости гг. Перми и Екатеринбурга. Могут ли разработанные модели быть адаптированы для других городов, и если да, то в чем состоит такая адаптация?
2. Можно ли предлагаемый автором подход применить для создания моделей загородной недвижимости, а также недвижимости коммерческого назначения?
3. Какие шаги предпринимаются для расширения практического применения разработанных моделей, в частности – для участия в формировании публичной кадастровой карты Российской Федерации?

Вне зависимости от ответов на заданные вопросы, можно утверждать, что автореферат достаточно подробно отражает структуру и содержание диссертационной работы, а заданные вопросы не снижают положительного впечатления о значимости полученных автором теоретических и практических результатах.

Выводы: диссертационная работа Ясницкого Виталия Леонидовича, выполненная на тему «Нейросетевое моделирование процессов массовой оценки и сценарного прогнозирования рыночной стоимости жилой недвижимости», является завершённой научно-квалификационной работой, посвящённой решению актуальной и значимой научно-технической проблемы. Диссертационная работа полностью соответствует критериям, которым должна отвечать диссертация на соискание ученой степени кандидата наук, изложенным в разделе II Положения о присуждении учёных степеней, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842. Соискатель Ясницкий Виталий Леонидович заслуживает присуждения ему ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.13 «Математические и инструментальные методы экономики».

Кандидат технических наук, доцент,
Генеральный директор ЗАО «РОСЭКО»,
Вице-президент Российского общества оценщиков
(оценка недвижимого имущества) _____/Е.И.Нейман/
«18» _____ 2018 г.

Евгений Иосифович Нейман
ЗАО «РОСЭКО»,
Российское общество оценщиков
Адрес: Россия, 125252,
г. Москва, Ходынский бульвар, д.13
Тел./факс: (495) 984-74-51, 984-74-52, 984-74-53.
E-mail: roseco@bk.ru

(Отметка отдела кадров о заверении подписей)