

В Диссертационный совет Д 999.165.02 на базе ФГБОУ ВО «Пермский национальный исследовательский политехнический университет» и ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет»

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»

Потребность в развитии и усовершенствовании существующих методик диктует необходимость использования совершенно новых технологий в задачах оценки рыночной стоимости и ее прогнозирования. Решение данной задачи необходимо для поддержки принятия научно обоснованных объективных решений, связанных с управлением и развитием объектов рынка недвижимости. Более того, создание универсальной методики оценки рыночной стоимости объектов недвижимости является одним из существенных аспектов реализуемой в настоящее время налоговой реформы, предусматривающей в качестве расчетной налогооблагаемой базы использование показателей рыночной стоимости.

Общий недостаток используемых сегодня моделей, основанных на методах математической статистики, состоит в том, что при моделировании закладывается гипотеза о возможном протекании моделируемого процесса, поэтому существует высокая вероятность ошибки в случае перелома рыночной тенденции. Также, используемые сегодня в практике оценочной деятельности модели оценки требуют постоянной актуализации, поскольку являются статическими (рассчитывают рыночную стоимость на дату оценки), не учитывая изменяющиеся экономические параметры макросреды. По этой причине они не позво-

ляют прогнозировать динамику цен в зависимости от изменения экономических факторов.

Среди достоинств работы необходимо отметить следующее:

- 1). Предложенная комплексная модель оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества использует в своем алгоритме методы современного аппарата математической статистики и свободна от субъективных экспертных оценок, свойственным методам оценочной деятельности в целом.
- 2). Представляется оригинальный подход к осуществлению оценки рыночной стоимости, основанный на интегрировании макропоказателей, мезопоказателей регионального уровня и строительно - эксплуатационных характеристик объектов оценки.
- 3). Использование методов нейросетевого моделирования позволило реализовать информационный подход, являющийся альтернативой аналитическому подходу моделирования. Таким образом, параметры модели полностью определяются используемой статистической информацией, в отличие от аналитического подхода, при котором необходима гипотеза о характере распределения статистических величин. В результате моделирование объекта оценки с помощью метода нейронных сетей позволило математически описать объект оценки на основе комплексного набора параметров, являющихся ценообразующими факторами.

Работа логично выстроена, ее содержание соответствует поставленным целям и задачам. В целом, содержание автореферата позволяет оценить работу как состоявшееся исследование.

Разработанное автором программный комплекс для ЭВМ определяет практическую значимость и может быть использован как средство поддержки принятия аналитических решений в деятельности заинтересованных лиц.

Достаточно высоко оценивая результаты представленного исследования, необходимо обратить внимание на следующие вопросы:

- 1). В исследовании не указано, насколько часто необходимо проводить оценку адекватности полученной модели.
- 2). В тексте автореферата не раскрыто, какие методы использованы для определения значимости входных параметров.

Приведенные замечания ни в коей мере не снижают положительную оценку работы.

Диссертационная работа Ясницкого Виталия Леонидовича является самостоятельным законченным исследованием, посвященным решению актуальной задачи экономико-математического моделирования массовой оценки и сценарного прогнозирования рыночной стоимости городской жилой недвижимости. Работа соответствует критериям, установленным Положением о присуждении

ученой степени, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.09.2013г. №842, а автор исследования Ясницкий В.Л. заслуживает присуждение ученой степени кандидата экономических наук, специальность 08.00.13 – Математические и инструментальные методы экономики.

Доктор экономических наук,
доктор технических наук,
профессор кафедры «Дистанционные технологии»
ФГБОУ ВО «Ижевский государственный
технический университет им. М.Т. Калашникова»

_____/В.Е.Лялин

Дата: 15 мая 2018 г.



Вадим Евгеньевич Лялин
ФГБОУ ВО «Ижевский государственный
технический университет им. М.Т. Калашникова»

Россия, 426069 Ижевск, ул. Студенческая, 7
Тел.: +79127673000
E-mail: velyalin@mail.ru