

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 кандидатской диссертации Ясницкого Виталия Леонидовича
выполненный на тему «Нейросетевое моделирование процессов массовой
оценки и сценарного прогнозирования рыночной стоимости жилой
недвижимости», представленную на соискание ученой степени кандидата
экономических наук по научной специальности 08.00.13 – «Математические и
инструментальные методы экономики»

Диссертация работы Ясницкого В.Л. посвящена применению
нейросетевых алгоритмов для целей массовой оценки недвижимости, в том
числе для целей определения базы налогообложения (кадастровой стоимости).

Работа интересна тем, что помимо традиционно используемых в
качестве ценообразующих факторов данных об объектах оценки, в
исследовании сделана попытка учесть в рамках этих расчетов и данные о
макроэкономических показателях. Введение этих параметров в расчетные
модели с использованием нейросетевых алгоритмов, а также методология
тестирования этих моделей, безусловно, представляет теоретический и
практический интерес в развитии теории и практики оценки. В этой связи,
решаемая Автором задача является весьма актуальной. Поставленная цель и
задачи диссертационного исследования являются обоснованными.

Структура работы выстроена логично, соответствует поставленной цели
и задачам.

Работа обладает научной новизной, имеет теоретическую значимость. В
результате исследования получены следующие значимые результаты:

1). Автором сформулирован ряд теоретических положений, в комплексе
определяющих авторский подход к моделированию процессов массовой
оценки и сценарного прогнозирования рыночной стоимости жилой
недвижимости. Данный подход позволил получить ряд преимуществ в
результате синтеза используемых сегодня на практике статических и
динамических моделей.

2). На базе предложенных теоретических положений (авторской
концепции) разработаны комплексные нейросетевые модели реальных
процессов массовой оценки объектов жилой недвижимости. Главным
отличием комплексных моделей является набор входных параметров,
введенных в модель при помощи нейросетевых алгоритмов. Помимо
строительно-эксплуатационных характеристик, в модели учтены
статистически значимые внешние и внутренние факторы рынка (макро- и

мезо- параметры регионального уровня). Авторский подход обеспечил устойчивость моделей к динамическому изменению внешней экономической системы, подсистемой которой является рынок недвижимости, а также более высокую точность в сравнении с моделями на базе аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

3). Разработанная система поддержки принятия решений позволила исследовать чувствительность рыночной стоимости к изменению ряда ключевых ценообразующих факторов. Практической значимостью данного результата для целей использования интеллектуальной системы в задачах имущественного налогообложения является осуществление прогнозирования налоговых поступлений на основе прогноза рыночной стоимости.

Несмотря на достоинства, следует отметить, что работа Ясницкого В.Л. не беспроблемна. Целесообразно было бы более подробно остановиться на проблеме невербализуемости результатов вычислений нейронных сетей, сдерживающей в настоящее время применение таких методов анализа в практической деятельности. Вместе с тем, используемая методология может быть применена не столько для проведения собственно массовых оценок объектов на рынке недвижимости, но и для целей получения и расчетного обоснования корректировок при применении сравнительного и доходного подходов при индивидуальных оценках в рамках анализа рынков объекта оценки.

Эти замечания не умаляют значимость проведенных исследований и демонстрацию возможностей нейросетевого анализа для целей определения и прогнозирования рыночной стоимости городской недвижимости.

Вместе с тем считаю, что предложенные Автором подходы к оценке и прогнозированию рыночной стоимости городской недвижимости массовым методом полностью диссертабельны, работа комплексна и соответствует предъявленным требованиям, таким образом заслуживает присуждения степени кандидата экономических наук.

Доцент кафедры «Финансовые рынки»

ФГБОУ ВО «Российский экономический

университет им. Г.В. Плеханова»

Калинкина Кира Евгеньевна

«___» _____ 2018 г.

Адрес: Россия, 117997, г. Москва, Стремянный переулок, д.36

Тел.: 8-800-200-08-36

Официальный сайт: www.rea.ru

E-mail: rector@rea.ru

