

ОТЗЫВ

члена диссертационного совета на диссертацию Ласкина Михаила Борисовича на тему: «Методы и модели многомерных распределений в задачах оценки и анализа рынка недвижимости», представленную на соискание ученой степени доктора экономических наук по научной специальности 5.2.2 Математические, статистические и инструментальные методы в экономике

Актуальность темы исследования

Актуальность темы исследования обусловлена следующими факторами:

1. Рынок недвижимого имущества является системообразующим в национальной экономике. Объекты капитального строительства являются продуктом деятельности строительных предприятий, порождают цепочки хозяйственных связей в добывающей и обрабатывающей промышленности, в производстве систем инженерного обеспечения, проектировании. Первичные объекты недвижимости вместе с рынком вторичных объектов и рынком земельных участков составляют сферу интересов страхового и банковского бизнесов. Кроме того, в Российской Федерации продолжается переход на исчисление налога на имущества от кадастровой стоимости объектов недвижимости. Участники рынка и государство, таким образом, заинтересованы в повышении качества и достоверности оценочных методологий, моделей, методов и методик.

2. Значительно изменившаяся информационная среда, переход многих рекламных изданий в цифровой формат, внедрение цифровых технологий в системе Росреестра.

3. Традиционные методы оценивания ориентированы на малые выборки объектов сравнения. В то же время в современных условиях открываются новые возможности доступа к большим объемам рыночных данных и их статистическому анализу. На рынке программного обеспечения имеется большое количество специализированных пакетов по статистической обработке больших данных и платформ бизнес-аналитики.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Базовые научные положения диссертации сформулированы в виде утверждений (положений), которые в работе обоснованы математически. Эти положения создают основу для всех предложенных методологий, моделей, методов и методик. Цель исследования, сформулированная автором, заключается в разработке теоретических положений, общей методологии для решения широкого круга задач, возникающих в оценке недвижимости, таким образом, выполнена. Структура работы представляется обоснованной и непротиворечивой, соответствует теме диссертации, ее цели и поставленным задачам. Предложенные методологии, методы, модели и методики опираются на теоретические результаты работы и современные средства статистического анализа данных и бизнес-аналитики. Принцип сходимости цен, образованных последовательными сравнениями, к логарифмически нормальному распределению, автором обоснован, что приводит к новому пониманию свойств рыночной стоимости в соответствующих экономических расчетах.

Утверждения о точках максимума двумерного и многомерного логарифмически нормального распределения являются важной основой для решения важных оценочных задач, формализуемых в виде многомерных логарифмически нормальных распределений цен, арендных ставок, факторов. Автором предложено новое в оценочной деятельности применение кадастровой стоимости как некоторой базы, с которой могут сравниваться рыночные данные в различные моменты времени. Это позволяет создавать прогнозы распределений цен в краткосрочном и среднесрочном периодах. Новой является методология построения прогноза, основанная на свойствах процессов пуассоновского случайного индекса и модель двумерного логарифмически нормального распределения. Современной тенденцией является поиск возможностей для применения методов машинного обучения в оценочной деятельности. Автором в этом направлении получены новые результаты, вытекающие из особенностей логарифмически нормального распределения цен.

Апробация результатов диссертации

Автором опубликовано достаточное количество научных статей, входящих в перечень ВАК, в международные базы цитирования Scopus и Web of Science, опубликована монография, получено свидетельство о регистрации РИД (программы для ЭВМ) в ФИПС. Результаты работы докладывались на международных научных конференциях в Риме, Венеции, Берне, на Мальте и на российских научных конференциях в Москве и Санкт-Петербурге, на научно-практических конференциях российского оценочного сообщества, что служит хорошим подтверждением обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в диссертации.

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Предложенные в работе новые положения основаны на полученных автором математических результатах, опираются на современные методы статистических исследований с применением специализированных прикладных пакетов и платформ бизнес-анализа. Показаны методы, модели и методики решения важных оценочных задач, которые сопровождаются значительным количеством примеров. Положения диссертации, вынесенные на защиту, обладают научной новизной. В частности, представляются интересными:

- принцип формирования логарифмически нормального распределения цен, его обоснование и следствия из него, представляющие собой неисследованные ранее свойства рыночной стоимости как экономической категории;

- модель многомерного логарифмически нормального распределения, полученные для нее математические результаты и построение на их основе ряда новых методологий, моделей, методов и методик в области оценки недвижимого имущества;

- новые предложения по применению кадастровой стоимости в качестве инструмента сравнения при наблюдении за динамикой рыночных данных и построение прогнозов, в том числе методологии построения прогноза на основе свойств процессов пуассоновского случайного индекса.

Следует также отметить новые результаты автора в пятой главе, указывающие на особенности применения методов машинного обучения в задачах оценки недвижимого имущества.

Теоретическая и практическая значимость

Теоретическая значимость выполненной работы заключается в теоретическом обосновании применения одномерного и многомерного логарифмически нормальных распределений, разработки спектра методологий экономических расчетов в оценочных и аналитических задачах, ориентированных на большие данные о рынке недвижимого имущества.

В практическом аспекте предложенные в работе методологии, модели, методы и методики доведены до конкретных расчетных формул и могут непосредственно применяться в аналитических исследованиях и оценочной практике. Они удовлетворяют требованиям нормативных документов, регулирующих оценочную деятельность в РФ, а также могут использоваться в учебных курсах экономических специальностей университетов.

Дискуссионные моменты

В качестве замечаний можно указать следующие:

- в работе неоднократно встречаются в качестве компонент многомерных логарифмически нормальных распределений площади зданий и/или земельных участков, приведены положительные результаты статистических тестов проверки указанных факторов на логарифмическую нормальность; в то же время в работе не приводится теоретического обоснования такого вида распределений для площадей, подобно распределениям цен и арендных ставок;

- представляется, что практическое применение предложенных положений и подходов может привести к новой проблеме – нехватке профильных специалистов, владеющих и экономическими знаниями, и статистикой, и математикой, и знанием особенностей рынка недвижимости; какова будет стоимость применения подобных подходов?

Однако замечания не снижают значимости работы М.Б. Ласкина. Полученные результаты могут быть оценены как имеющие важное теоретическое и народно-хозяйственное значение.

Заключение

С учетом всего вышеизложенного полагаю:

- содержание диссертации Ласкина Михаила Борисовича на тему: «Методы и модели многомерных распределений в задачах оценки и анализа рынка недвижимости» соответствует специальности 5.2.2 Математические, статистические и инструментальные методы в экономике;

- диссертация является научно-квалификационной работой, в которой на основании выполненных автором исследований разработаны теоретические положения, совокупность которых можно квалифицировать как решение научной проблемы, имеющей важное социально-экономическое и хозяйственное значение, изложены новые научно обоснованные решения, внедрение которых вносит значительный вклад в развитие экономики страны.

Нарушений пунктов 9, 11 Порядка присуждения Санкт-Петербургским государственным университетом ученой степени доктора наук соискателем ученой степени мною не установлено.

Диссертация соответствует критериям, которым должны отвечать диссертации на соискание ученой степени доктора наук, установленным приказом от 19.11.2021 № 11181/1 «О порядке присуждения ученых степеней в Санкт-Петербургском государственном университете», и рекомендована к защите в СПбГУ.

Член диссертационного совета

доктор экономических наук, доцент

профессор кафедры статистики, учета и аудита

Санкт-Петербургского государственного университета

02 октября 2023 г.



Шаныгин Сергей Иванович