

В Диссертационный совет
Финансового университета
при Правительстве РФ
Д 505.001.101
по защите диссертаций на соискание
ученой степени кандидата наук,
на соискание ученой степени доктора наук
по специальности
5.2.4. Финансы

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Азарова Данилы Владимировича
на тему «Совершенствование инструментария
стоимостной оценки корпоративных земельных участков
производственного назначения», представленной на соискание учёной
степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.4 Финансы**

Актуальность темы диссертационного исследования Азарова Д.В. не вызывает сомнений, поскольку в современных условиях корпоративные земельные участки производственного назначения являются фактором не только формирования стоимости компании, но и фактором пространственного развития регионов, и одновременно фактором устойчивого развития промышленного потенциала Российской Федерации.

Существующие инструменты стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения не в полной мере интегрируют возможности статистического анализа и моделей машинного обучения, что создает существенный методический пробел.

Цель и задачи работы сформулированы логично и направлены на решение актуальной научной проблемы развития теоретических и методических положений для внедрения возможностей современных статистических инструментов, включая технологии искусственного интеллекта, в стоимостную оценку корпоративных земельных участков производственного назначения как активов компаний.

В ходе исследования соискателем получены весомые результаты, в числе которых:

- проведена комплексная систематизация особенностей производственных земельных участков как объектов стоимостной оценки;
- выявлены и классифицированы факторы стоимости производственных земельных участков на базовые, дополнительные объективные и дополнительные субъективные, что позволило внедрить строгую логику итерационного статистического анализа и моделирования с применением технологий машинного обучения;
- сформулированы авторские принципы стоимостной оценки корпоративных земельных участков производственного назначения, обеспечивающие возможность применения статистических инструментов в рамках сравнительного подхода и машинопригодность обрабатываемых данных и результатов;
- обоснован универсальный алгоритм индивидуальной стоимостной оценки сравнительным подходом корпоративных земельных участков производственного назначения, важным условием которого является последовательное иерархическое применение дискретной, регрессионной и машинной модели к единой выборке данных, что значительно повышает достоверность и точность стоимостной оценки;
- на основе обоснованного алгоритма впервые апробирован комплексный метод стоимостной оценки корпоративных производственных земельных участков, включающий последовательно дискретный кластерный анализ, регрессионный анализ и модель машинного обучения Random Forest (Случайный лес);

Особого внимания заслуживает предложенная автором модель, которая в рамках межкатегориального анализа за счет использования машинного обучения позволяет уловить сложные нелинейные взаимосвязи между факторами целевого качества и стоимостью корпоративных земельных участков производственного назначения. Эмпирическая апробация на

значительной выборке предложения участков на уровне рынка региона подтверждает высокую практическую значимость и достоверность полученных результатов.

Наряду с положительной оценкой хотелось бы акцентировать внимание на недостатках работы.

В частности:

- отсутствует развернутое обсуждение ограничений применимости разработанной модели машинного обучения для так называемых узких рынков, где данные менее доступны и стандартизированы;

- одновременно отсутствует развернутое обсуждение возможности применения разработанного алгоритма и комплекса моделей к стоимостной оценке корпоративных участков иного назначения, например – коммерческого, сельскохозяйственного и др.

Данное замечание не снижает общих достоинств работы, но указывает на направление для дальнейших исследований.

В целом, считаю, что работа соответствует всем требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а ее автор, Азаров Данила Владимирович, заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.4 Финансы.

Цыпкин Юрий Анатольевич,
д.э.н., профессор, член-корр. РАН,
зав. кафедрой комплексного развития территорий
ФГБОУ ВО "Государственный университет
по землеустройству" (ГУЗ),
ул. Казакова, д. 15, Москва, 105064,
+7 (903)-729-23-38
tsypkinya@guz.ru

д
в
е

29.04.2016

д
в