

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ  
ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

105064, Москва, К-64, ул. Казакова, 15  
ИНН 7701113654 / КПП 770101001  
Тел.: (499) 261-31-46, факс: (499) 261-95-45  
E-mail: info@guz.ru

Проректор по научной и инновационной

деятельности ФГБОУ ВО «Государственный

университет по землеустройству»

д.т.н., профессор

Шаповалов Д.А.

28.05.2018 № 02-16/244  
На \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_



2018 г.

**ОТЗЫВ**

Ведущей организации – Федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего образования  
«Государственный университет по землеустройству»  
на диссертационную работу  
**Куриленко Юлии Валериевны**  
на тему:

**«Формирование ценностного предложения земельных участков в  
Российской Федерации»,**  
по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным  
хозяйством» (маркетинг), представленной на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук.

Диссертация Куриленко Ю.В. состоит из введения, трех глав,  
заключения, библиографического списка, включающего 155 источников (в  
том числе 18 источников на иностранных языках), и 12 приложений.  
Диссертация содержит 203 страницы машинописного текста, включая 21  
таблицы и 27 рисунка.

***Актуальность темы диссертационного исследования***

Работа Куриленко Ю.В. посвящена формированию ценностного  
предложения земельных участков в Российской Федерации, а также  
разработке методических подходов к оценке привлекательности земельных

участков, классификации инструментов формирования ценностного предложения.

Загородная недвижимость – это один из основных и активно развивающихся сегментов рынка. С каждым днем загородная недвижимость становится более востребованной и популярной. Приобретение загородного дома рассматривается не только как оптимальное решение жилищного вопроса, но и как выгодное вложение средств. На сегодняшний день загородная недвижимость – это наиболее обширная ниша на рынке недвижимости, так как жизнь на лоне природы приобретает все большую популярность. Активное развитие рынка загородной недвижимости и бурное строительство новых коттеджных поселков вызвано такими объективными факторами как перенаселенность городов, плохая экология, отсутствие комфорта проживания и стремление многих горожан иметь свой отдельный земельный участок на природе.

Актуальность темы Куриленко Ю.В. обусловлена высоким уровнем конкуренции на рынке загородной недвижимости, что способствует изучению и пониманию психологии потребителя и причин принятия им определенных решений.

Исследование ценностных предложений земельных участков, разработка предложений и рекомендаций для девелоперов, направленных на реализацию земельных участков способствуют развитию рынка и, бесспорно, данная тема обладает научной востребованностью и практической значимостью.

*Степень достоверности и обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертационном исследовании* обеспечивается тем, что соискатель владеет общенаучными и специальными методами исследования и использует теоретико – методологические основы для анализа и обобщения полученных качественных и количественных данных.

Основная цель и задачи диссертационного исследования тесно коррелируют между собой и в целом способствуют раскрытию названия работы. Таким образом, как следует из результатов исследования, тема диссертации позволяет автору четко сформулировать цель и задачи, которые заключаются в разработке алгоритма формирования ценностного предложения земельных участков, выявлении маркетинговых атрибутов, которые являются значимыми для покупателей при выборе земельного участка, выделении целевых сегментов покупателей земельных участков, определении маркетинговых подходов к оценке привлекательности земельных участков.

Аргументация выводов и рекомендаций базируется на адекватном и уместном применении общенаучных методов исследования.

Основные выводы автора достаточно аргументированы и подтверждены обширным фактологическим и иллюстративным материалом, расчетами, большим количеством таблиц, рисунков и приложений.

Для обоснования выносимых на защиту положений работы, в исследовании автор применяет актуальную, достоверную и обширную информационно-эмпирическую базу, которая состоит из совокупности статистических данных и аналитических материалов. Теоретической базой исследования стали результаты изучения работ отечественных и зарубежных ученых в области экономики, маркетинга, загородной недвижимости, а также нормативных документов в сфере государственного регулирования организационной, маркетинговой деятельности, недвижимости, земельных участков. Информационную основу диссертации составляют: статистические данные, полученные в ходе собственных эмпирических исследований автора, а также исследования сторонних организаций, опубликованные независимыми консалтинговыми и рейтинговыми агентствами; материалы официальных сайтов; федеральные и региональные законодательные и нормативно-правовые акты; рекомендации научно-исследовательских учреждений; материалы по практике применения маркетинга; источники, содержащие методические и справочные материалы, а также результаты мировой практики по рассматриваемой теме. В работе также нашли отражение материалы по проблеме исследования, опубликованные в монографиях, диссертационных исследованиях, периодических изданиях и электронных ресурсах. Обширная методологическая основа позволила обеспечить комплектность исследования, соответствующую масштабы и многоплановости изучаемой проблемы.

В первой главе работы рассматриваются тенденции, характеристики и особенности рынка недвижимости, а также теоретико-методологическое обоснование ценностного предложения на рынке загородной недвижимости. Вторая глава представляет собой маркетинговый анализ рынка загородной недвижимости на примере экономически развитых субъектах российской Федерации, в т.ч. исследование потребителей земельных участков на рынке загородной недвижимости. Третья глава содержит авторские рекомендации и разработки в области формирования ценностного предложения земельных участков с учетом покупательских предпочтений.

***Научная новизна исследования***

Полученные научные результаты диссертационного исследования в целом соответствуют цели работы и поставленным задачам, и заключаются в изучении предпочтений покупателей на земельные участки и формирование ценностного предложения земельных участков. Подобная постановка основной цели и задач возлагает на разработчика – Куриленко Ю.В. определенную нагрузку ответственности, сложности и трудоемкости исследования.

Диссертация представляет собой самостоятельное логически завершенное научное исследование, цель которого достигнута, а все поставленные задачи успешно решены, что позволило Куриленко Ю.В. получить новые научные результаты по целому ряду вопросов.

Необходимо отметить **наиболее значимые научные результаты, полученные лично автором** исследования: проведен критический анализ существующего понятийного аппарата рынка недвижимости, загородной недвижимости и разработаны определения рынка недвижимости с точки зрения ценностного приращения и загородной недвижимости (стр. 16-20); проведена сравнительная оценка преимуществ и недостатков городской и загородной недвижимости (стр. 21); проведен анализ методов определения оптимальной цены, выявлены преимущества и недостатки каждого из методов (стр. 46-56); доработана модель PSM, позволяющая определять оптимальную цену на земельный участок и учитывать конкурентное окружение (стр. 56-59); разработана классификация инструментов формирования ценностного предложения земельных участков (стр. 65); проведен анализ рынка загородной недвижимости экономически развитых регионов (стр. 66-82); проведено исследование потребителей земельных участков на рынке загородной недвижимости с соблюдением норм и правил проведения исследований (стр. 91-107); выявлены этапы выбора загородной недвижимости (стр. 98); выявлены критерии выбора загородной недвижимости (стр. 100 - 101); выявлены сегменты покупателей по мотивации совершения покупки земельных участков (стр. 103); сформированы методические подходы к оценке привлекательности земельных участков (стр. 112-113); разработана методика создания ценностного предложения земельных участков (стр. 120-121); предложен алгоритм формирования ценностного предложения на рынке загородной недвижимости (стр. 122); проведено исследование покупателей и потенциальных покупателей земельных участков в коттеджном поселке с целью апробации алгоритма формирования ценностного предложения земельных участков (стр. 132 - 133).

**Теоретическая значимость работы** характеризуется наличием в ней методологических основ формирования ценностного предложения земельных участков, разработкой методических подходов к оценке привлекательности земельных участков, классификации инструментов формирования ценностного предложения.

**Практическая значимость результатов работы** выражается наличием в диссертации готовых алгоритмов, классификаций, методических подходов, направленных на формирования ценностного предложения земельных участков. Полученные автором результаты исследования могут быть полезны для девелоперов, менеджеров по продажам, которые реализовывают земельные участки.

Основные выводы и предложения, содержащиеся в работе, могут быть использованы в учебном процессе в рамках изучения дисциплин по изучению потребителей и маркетингу загородной недвижимости, земельных участков.

### ***Оценка содержания диссертации***

В первой главе диссертационного исследования Куриленко Ю.В. рассматривает тенденции развития рынка недвижимости в России, показывает хронологию изменений рынка недвижимости в России (стр. 15). В теоретическом исследовании своей диссертационной работы автор проводит анализ определения рынка недвижимости, рассматривает трактовку данных определений другими авторами (стр. 16-17, Приложение А), также исследует трактовку авторами понятия анализа рынка недвижимости (стр. 18-19), предлагает введение авторских понятий с учетом маркетинговой составляющей (стр. 17, 19). Также автор исследует формулировку понятия загородной недвижимости и предлагает ввести авторское определение, проведя анализ критериев сравнения потребителями городской и загородной недвижимости (стр. 20). В первой главе работы автор подробно рассматривает характеристики и особенности рынка недвижимости (стр. 22-33), исследует потребительскую ценность как основополагающего фактора формирования предложения (стр. 33-37), анализирует от чего зависит удовлетворенность потребителей (стр. 38), рассматривает ценностное предложение (стр. 39). Положительной оценки заслуживает рассмотрение автором методов определения оптимальной цены, выделение сильных и слабых стороны каждого из методов (стр. 43-56), автор убедительно делает заключение о необходимости доработки модели PSM с целью учета конкурентного окружения и возможности использования данного метода для определения оптимальной цены на земельные участки (стр. 56-59).

Вторая глава работы представляет собой маркетинговый анализ загородной недвижимости на примере экономически развитых субъектах Российской Федерации. Автор изучает ценностное предложение земельных участков (стр. 62-64), разрабатывает классификацию инструментов формирования ценностного предложения (стр.65). Также автор проводит анализ рынка загородной недвижимости относительно распределения типов недвижимости в Московской области и близлежащих областях, изучает структуру рынка, исследует рынок земельных участков в Московской области и близлежащих областях (стр. 67-84). Во второй главе диссертационного исследования Куриленко Ю.В. исследует потребителей земельных участков на рынке загородной недвижимости (стр. 85-90), проводит маркетинговое исследование методом экспертных интервью, целевая аудитория которого девелоперы, специалисты по продаже земельных участков, специализирующихся в Московской области и близлежащих областях (стр. 91-107). Объем выборки экспертов, их статус, сфера деятельности и профессионализм вместе с комплексным исследовательским подходом автора, позволяют предположить высокую точность сделанных выводов и рекомендаций. Наиболее значимыми результатами представляются данные, подтверждающие гипотезу исследования о том, что потребительская ценность атрибутов земельных участков неодинаковая и имеет разную значимость для различных сегментов покупателей.

В третьей главе диссертационного исследования автор формирует методические подходы к оценке привлекательности земельных участков (стр. 112-120), построен процесс выбора потребителем земельного участка: на первом этапе покупатель выбирает коттеджный поселок, затем непосредственно земельный участок (стр. 113). Неоспоримым преимуществом работы, на наш взгляд, являются выделенные критерии привлекательности коттеджного поселка и критерии выбора земельного участка. Следует выделить новаторство Куриленко Ю.В. в разработке алгоритма формирования ценностного предложения земельных участков (стр. 122), данный алгоритм был апробирован на коттеджном поселке «Петрович на даче», который располагается в Тульской области. Следует выделить тот факт, что в рамках апробации разработанного алгоритма автор проводит исследование покупателей земельных участков в коттеджном поселке, доказывая его обоснованность и практическое использование.

**Автореферат** диссертации в полной степени отражает содержание работы, её основные положения и выводы.

**Результаты диссертационного исследования в полной мере отражены** в научных трудах по теме диссертации, которые раскрывают

содержание научной новизны и опубликованы в рецензируемых научных изданиях – 4 статьи; в изданиях, входящих в систему РИНЦ – 4 статьи. Данное заключение сделано при непосредственном ознакомлении со статьями автора.

### ***Рекомендации к использованию результатов диссертационного исследования и основных выводов и положений диссертационной работы***

Основные положения диссертационного исследования могут быть использованы при подготовке учебных материалов для специализированных курсов. На практике – основные выводы и положения работы могут применяться в маркетинговой деятельности девелоперских компаний, менеджеры по реализации земельных участков также найдут полезными предложенные методики и алгоритмы, которые могут повысить эффективность продаж земельных участков в коттеджных поселках в экономически развитых регионах.

### ***Замечания и дискуссионные положения***

Давая положительную оценку проведенному исследованию Куриленко Ю.В., следует в то же время отметить, что оно, как и всякая подлинно творческая работа, не свободна от некоторых недостатков и дискуссионных моментов:

1. В разделе 1.4 диссертационного исследования «Выбор методов определения оптимальной цены на земельные участки» автор анализирует известные методы определения оптимальной цены, выявляет сильные и слабые стороны каждого метода. Мы согласны с автором относительно необходимости доработки модели PSM, с целью использования метода для установления цены на земельные участки в зависимости от наличия или отсутствия определенных атрибутов. Размер данного параграфа составляет 16 страниц (стр. 43 - 59). Для упрощения восприятия представленного материала целесообразно было бы сократить параграф, оставив самое главное, либо подумать об увеличении графического представления информации.

2. Автором на стр. 98 диссертационного исследования, на стр.13 автореферата показан алгоритм выбора загородной недвижимости. Требуется пояснения: может ли покупатель с этапа принятия решения о покупке вернуться на этап созревания? Данный алгоритм применим для загородной недвижимости в целом или только для земельных участков?

3. В диссертационном исследовании показана положительная апробация алгоритма формирования ценностного предложения на одном

коттеджном поселке «Петрович на даче» и лишь указано, что основные выводы в диссертации используются на коттеджном поселке «Живые деревни», необходимо пояснение автора как используются результаты диссертационного исследования на коттеджном поселке «Живые деревни» и достаточно ли одного объекта для формирования достоверности и значимости? Либо их было два?

4. Остается непонятным авторский алгоритм формирования ценностного предложения является универсальным или ориентирован на региональную специфику Тульской области?

5. Автор на стр. 113 диссертационного исследования и на стр. 16 автореферата представляет процесс выбора потребителем земельного участка. На первом этапе покупатель выбирает коттеджный поселок, в котором располагается земельный участок, учитывая определенные критерии оценки привлекательности поселка. Не ясно влияет ли в этом случае репутация девелопера на выбор коттеджного поселка.

Тем не менее, отмеченные недостатки в целом не снижают научную и практическую значимость работы Куриленко Ю.В. и могут служить ориентиром в дальнейшей работе автора.

***Заключение о соответствии диссертации критериям,  
установленным в «Положении о присуждении ученых степеней»***

По результатам обсуждения, на основе вышесказанного, можно говорить о том, что диссертация Куриленко Юлии Валериевны представляет собой законченную, самостоятельную научно-квалифицированную работу, обладающую весомой научной значимостью. Содержание диссертационной работы, ее основные положения и выводы соответствуют требованиям паспорта научных специальностей ВАК при Министерстве образования и науки Российской Федерации по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством» (маркетинг), пункты: 9.1. Теоретические основы и современные направления развития рыночной политики компаний на основе концепции маркетинга, 9.4. Состояние и тенденции развития внешней и внутренней среды маркетинговой деятельности, сегментация рынков и определение рыночных ниш, 9.11. Ценообразование в маркетинге, разработка ценовой политики компании: ценовые стратегии и методы их реализации в различных рыночных условиях, 9.12. Факторы и мотивы потребительского поведения: методы исследования, оценка и использование в маркетинге.

Содержание диссертации и исследования актуально, соответствует поставленной цели и задачам. Работа написана научным языком, завершена,



отличается целостностью, логичностью, комплектностью. Работа представляет собой самостоятельное научное исследование, выполненное на актуальную тему, обладающее научной новизной и практической значимостью.

Количество публикаций по теме диссертации соответствует требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям. Апробация результатов исследования Куриленко Ю.В. подтверждается внедрением практических результатов в деятельность девелоперов.

По совокупности основных квалификационных признаков – актуальности выбранной темы, масштабам и значимости научной проблематики, достоверности, новизне и обоснованности полученных соискателем научных результатов, их теоретической и практической значимости, диссертационная работа Куриленко Юлии Валериевны на тему: «Формирование ценностного предложения земельных участков в Российской Федерации» соответствует требованиям п.9 и п.14 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

Соискатель, Куриленко Юлия Валериевна, заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством» (маркетинг).

Диссертационная работа и отзыв рассмотрены, обсуждены и одобрены на совместном заседании кафедр маркетинга и экономики недвижимости Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» «27» апреля 2018 года, протокол № 111.

Цыпкин Юрий Анатольевич

Зав. кафедрой маркетинга,

д.э.н., проф., эксперт РАН

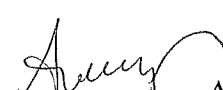
Мурашева Алла Андреевна

Зав. кафедрой экономики недвижимости,

д.э.н., проф.



  
Ю.А. Цыпкин

  
А.А. Мурашева

ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Адрес: 105064, Москва, ул. Казакова, д.15,

Телефон: +7 (499) 261-73-83

E-mail: info@guz.ru