

## ОТЗЫВ

*официального оппонента на диссертационную работу Куриленко Юлии Валериевны на тему «Формирование ценностного предложения земельных участков в Российской Федерации», представленную на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (маркетинг)*

### *Актуальность избранной темы исследования:*

В настоящее время на любом потребительском рынке внимание к предпочтениям покупателя и построение взаимоотношений с клиентами является основой долгосрочной конкурентоспособности. Это в полной мере относится и к рынку недвижимости. В частности, ориентация на предпочтения потребителя должна быть положена в «ядро» деятельности девелопера. Однако, в российских условиях нацеленность многих девелоперов на извлечение личной выгоды ограничивает их возможности по формированию ценностного предложения для клиентов и, как следствие, снижает вероятность приобретения клиентами предлагаемой им недвижимости. Так, при выборе земельного участка важно понимание, какие особенности загородного земельного участка являются наиболее значимыми для клиентов, на что они обращают наибольшее внимание в процессе решения о покупке, как следует развивать коттеджный поселок, чтобы привлечь наибольшее количество покупателей, как отличаются потребители, нацеленные на приобретение земельного участка как места для жизни, от потребителей, которые рассматривают приобретение земельного участка как вложение свободных денежных средств с целью минимизации риска потери денег. Эти и другие вопросы становятся все более актуальными по мере развития рынка недвижимости в России, активизации купли-продажи земельных участков, появления новых продуктов, в том числе современной загородной недвижимости.

В этой связи избранная Куриленко Ю.В. тема диссертационного исследования, в рамках которой поднят вопрос об изучении предпочтений потребителей на рынке

недвижимости и формировании ценностного предложения девелоперами земельных участков, является весьма актуальной.

***Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации:***

Диссертационная работа Куриленко Ю.В. представляет собой целостное научное исследование, решаемые в ней задачи взаимосвязаны и обеспечивают достижение цели исследования. Структура работы логична, включает три главы, введение, заключение, двенадцать приложений и библиографический список. В ходе исследования автор активно использует результаты собственных эмпирических исследований и статистических данных. В этой связи можно сделать заключение об актуальности полученных положений, отраженных в диссертационном исследовании.

В целом содержание диссертационного исследования соответствует поставленной цели и сформулированным задачам. Следует отметить, что выводы и предложения содержат основные элементы новизны, характеризующиеся аргументированностью и обоснованностью.

Автором проведено комплексное изучение потребителей с использованием метода экспертных интервью; в ходе исследования изучены характеристики и предпочтения покупателей, включая потенциальных покупателей земельных участков в коттеджном поселке. В работе Куриленко Ю.В. представлено исследование, базирующееся на аналитических данных девелоперской компании и имевшее целью выявление общих закономерностей на уровне региона. Также автором был проведен самостоятельный анализ интернет-источников, позволивший охарактеризовать цены на загородные участки в Московском регионе. Выявлены различия в установлении цены в зависимости от местоположения земельных участков, распределение новых поселков по их удаленности от МКАД, выделены сегменты недвижимости, которые пользуются высоким спросом.

Достоверность и обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации Куриленко Ю.В., обеспечивается применением общенаучных методов анализа и синтеза, обобщения, законов логики, аналогии и сравнения, классификации, моделирования. Для решения практических задач использовались такие качественные и количественные методы маркетинговых исследований. Выводы и результаты исследований в диссертации наглядно

изображены в виде таблиц и рисунков. Применяемая методологическая база способствовала решению задач диссертационного исследования.

Информационную основу диссертации составили работы зарубежных и отечественных ученых по теории маркетинга, в том числе маркетинга в сфере недвижимости; проанализированы исследования в области изучения земельных участков, а также работы, в которых рассматриваются методы ценообразования. При написании диссертации автор опирался на Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, учитывал материалы ежегодных отчетов компаний, специализирующихся на реализации земельных участков, периодических изданиях по теме диссертации.

Все это позволяет говорить о высокой достоверности и обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций.

***Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертационном исследовании:***

Следует отметить, что научные результаты соответствуют целям и задачам диссертационного исследования и заключаются в разработке научно-обоснованных и практически востребованных предложений и рекомендаций. К основным научным результатам можно отнести следующие:

1. Сформулированы авторские понятия «рынок недвижимости», «загородная недвижимость» (стр. 16-20). Данные понятия, введенные автором, могут быть в дальнейшем использованы при проведении научных исследований, а также быть полезными для уточнения нормативно-правовой базы, поскольку в настоящее время в российских нормативно-правовых источниках не регламентировано понятие «рынок недвижимости» с точки зрения ценностного приращения, а понятие «загородная недвижимость» по-разному трактуется участниками рынка.

2. Разработан метод измерения ценовой чувствительности (стр. 56-59). Автор диссертации проанализировал существующие методы измерения ценовой чувствительности потребителей, выделил сильные и слабые стороны каждой из моделей. После проведения анализа автор выдвинул предложение доработать модель PSM, которая служит основой для определения оптимальной цены, а также учитывает конкурентное окружение. Доработанная модель применима для земельных участков.

3. Сформированы методические подходы к оценке привлекательности земельных участков (стр. 112-113). Автор разбил процесс выбора земельных участков на два этапа: на первом этапе покупатель выбирает коттеджный поселок, на втором – определенный земельный участок. В сформированных автором методических подходах определяются критерии привлекательности на каждом из этапов.

4. Разработана классификация инструментов формирования ценностного предложения (стр. 65). В рамках формирования ценностного предложения земельных участков автор выделяет две группы инструментов: по расположению и внутренние. Внутри каждой группы выделяются подгруппы. Автором обосновано, что на данные инструменты следует обратить внимание девелоперу при формировании ценностного предложения.

5. Разработан алгоритм формирования ценностного предложения земельных участков (стр. 122). После проведения экспертных интервью и исследования потенциальных покупателей автором предложен алгоритм формирования ценностного предложения, с использованием разработанных автором методик, включая анализ коттеджного поселка, выделение сегментов покупателей, применение авторского метода определения оптимальной цены.

Кроме того, представляется необходимым дополнительно отметить ряд положительных сторон диссертационного исследования Куриленко Ю.В.:

- анализ определений «рынок недвижимости» (стр. 16-17, Приложение А);
- анализ методов определения оптимальной цены на земельные участки (стр. 43-56);
- анализ рынка недвижимости Московской области и близлежащих областей с целью изучения структуры рынка, распределение типов недвижимости (стр. 66-82);
- исследование, проведенное методом глубинных интервью с девелоперами и менеджерами по продаже земельных участков, с целью выявления отличий городской и загородной жизни, построения сегментации покупателей земельных участков (стр. 96-107);
- апробация алгоритма формирования ценностного предложения земельных участков в коттеджном поселке «Петрович на даче» (стр. 122-150).

***Замечания по диссертации:***

Отмечая высокий уровень научного исследования Куриленко Ю.В., необходимо отметить, что оно не лишено отдельных недостатков и дискуссионных моментов:

- в первой главе работы автор проводит подробный анализ основных тенденций развития рынка недвижимости, описывает характеристики и особенности рынка недвижимости, а также анализирует различные трактовки понятий «рынок недвижимости», «анализ рынка недвижимости», после чего предлагает собственные формулировки. Остается, однако, неясным, с какой целью проводилось столь подробное изучение понятия «анализ рынка недвижимости», поскольку на защиту автор выносит только понятие «рынок недвижимости».

- на наш взгляд, целесообразно было бы начать первую главу с теоретического параграфа, касающегося потребительской ценности, и более тщательно проанализировать сущность понятий «удовлетворенность», «ценность» и «ценностное предложение», нежели это сделано в п.1.3. Огромный пласт новой научной литературы, посвященной соответствующей проблематике, включая статьи в зарубежных академических журналах, в значительной степени остался за пределами внимания в данной работе – при том, что понятие ценностного предложения является для данного исследования ключевым.

- в первой главе автор проводит детальный анализ методов определения оптимальной цены на земельные участки (стр. 43-56), заключая, что рассматриваемые методы могут быть использованы для формирования ценовой политики на земельные участки. В этой связи возникает сомнение в необходимости разработки дополнительного метода: автору следовало бы более четко обосновать эту необходимость в ситуации, когда уже существуют апробированные методы, которые могут быть применены на рынке недвижимости при продаже земельных участков.

- из рис. 3.2 (Алгоритм формирования ценностного предложения на рынке загородной недвижимости) не ясно, рассматривал ли автор репутацию девелопера и есть ли необходимость в этом на этапе анализа коттеджного поселка.

- на наш взгляд, представляется сомнительной необходимость введения термина «енвайронментальный» (с.29, 31).

Однако, отмеченные недостатки не снижают научную и практическую значимость диссертационного исследования. Работа содержит достоверные теоретические положения и аналитические выводы, разработанные на основе обобщения широкого круга научной литературы, актуальных на момент написания исследования и квалифицированно обработанных статистических и фактических данных, характеризуется научной новизной.

**Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней:**

В целом, диссертация Куриленко Юлии Валериевны является законченным научно-исследовательским трудом, выполненным автором на высоком научном уровне. Полученные автором результаты достоверны, выводы и заключения являются обоснованными. Автореферат отражает основное содержание диссертационного исследования.

Содержание диссертационной работы, ее основные положения и выводы соответствуют положениям паспорта научных специальностей ВАК при Министерстве образования и науки Российской Федерации по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» (маркетинг) в части пунктов: 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.

Изложенное позволяет заключить, что диссертационная работа на тему: «Формирование ценностного предложения земельных участков в Российской Федерации» соответствует требованиям п. 9 «Положения о присуждении учёных степеней» (утв. постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 № 842), предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени кандидата наук, а ее автор Куриленко Юлия Валериевна заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (маркетинг).

Официальный оппонент:

Шерешева Марина Юрьевна

доктор экономических наук, профессор,

кафедра прикладной институциональной экономики  
ФГБОУ ВО «Московский государственный университет  
Имени М.В. Ломоносова»

Адрес: 119991, Москва, Ленинские горы, 1/46, ауд. 332-334.

Телефон: +7(495)939-52-37

Электронный адрес: m.sheresheva@mail.ru



*Шерешева М.Ю.*  
01.06.2018

*Шерешева М.Ю.*  
Удостоверенно  
Зам. декана факультета  
Факультета ИЭУ