

ВІДГУК

офіційного опонента на дисертацію

Кошеля Антона Олександровича

на тему: «**Формування системи масової оцінки земель в Україні**»,

подану на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук
за спеціальністю 08.00.06 – економіка природокористування та охорони
навколишнього середовища

1. Актуальність теми дисертаційного дослідження

На сьогодні в Україні оцінка земель є складовою частиною Державного земельного кадастру і важливим інструментом при встановленні вартості земельних ресурсів, визначення розміру земельного податку та орендної плати. Відповідно, проблеми які виникають під час оцінки земель стали одними із центральних як для економістів-аграрників, так і для інших фахівців, що прямо чи опосередковано пов'язані з визначенням вартості земельних ділянок. Так, сучасна система оцінки земельних ділянок містить велику кількість недоліків, які притаманні як бонітуванню ґрунтів, так і економічній та грошовій оцінці земель. Різне цільове використання землі є предметом різних підходів до оцінки її вартості в залежності від її характеристик, правових основ і наявності ринкових даних. У свою чергу, масова оцінка передбачає процес визначення вартості групи одиниць нерухомого майна станом на конкретну дату з використанням загальних даних, стандартизованих методів і статистичного тестування. На практиці питання масової оцінки земель є взаємопов'язаними із значеннями та особливостями розрахунку її ринкової вартості. Визначення масової оцінки землі ґрунтується на трьох традиційних підходах, шляхом встановлення ринкової вартості методом порівняння, вартості затрат і капіталізації доходу. Основна мета розробки і створення системи масової оцінки нерухомості полягає у забезпеченні функціонування та вдосконалення системи оподаткування нерухомості, заснованої на вартості. Масова оцінка повинна проводитися професійно, об'єктивно і відкрито. Вона має гарантувати, що використані дані є актуальними, отримані результати – точними, а оподаткування – справедливим. За таких умов, розроблення теоретико-методологічних та еколого-економічних засад і практичних рекомендацій щодо

формування системи масової оцінки земель України, що сприятимуть наповненню інформаційної бази для формування кадастру об'єктів нерухомості, організації систематичного обліку й оцінки земельних ділянок та іншої нерухомості, потребують відповідного наукового обґрунтування.

Наведене свідчить про актуальність та практичне значення теми дисертаційного дослідження Кошеля Антона Олександровича.

2. Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації

Тема досліджується ґрунтовно і всебічно. У процесі дослідження була використана сукупність теоретико-методичних принципів, категорій, наукового інструментарію та підходів до процесу удосконалення оцінки земель шляхом впровадження масових методів їх оцінювання на ринковій основі. Автором використано геоінформаційні технології та сучасне програмне забезпечення для бізнес-аналітики, що дало змогу досягти основної мети дослідження, оброблено значні масиви економіко-статистичної інформації та матеріалів за допомогою яких оцінено структуру сучасної грошової оцінки земель. Результати дослідження апробовані на науково-практичних конференціях і опубліковані у наукових фахових виданнях.

Обґрунтованість результатів дослідження підтверджується глибоким аналізом фундаментальних досліджень вітчизняних та зарубіжних авторів з проблем теорії та практики оцінки земель та іншого нерухомого майна, зокрема для цілей оподаткування. Коректна постановка наукових завдань супроводжується адекватністю методів їх вирішення. Зокрема, у першому розділі «Теоретичні засади оцінки земель у ринкових умовах» розкрито теоретичні аспекти рентних відносин та оцінки вартості земель у ринкових умовах. Проведено аналіз вітчизняного та закордонного досвіду проведення оцінки земель. Критично проаналізовано нормативно-правове забезпечення проведення оцінки земель в Україні. Висвітлено історичні передумови розвитку нормативної грошової оцінки та поняття масової оцінки земель. Обґрунтовано теоретичні основи визначення ефективності масової оцінки земель.

У другому розділі «Методологічні основи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна» розглянуто особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання. Розкрито еколого-економічні передумови масової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Проаналізовано теоретичні аспекти розроблення методології та класифікації земель сільськогосподарського призначення для цілей оцінки. Представлено сучасні підходи до оцінки ринкової вартості земель несільськогосподарського призначення. Висвітлено грошову оцінку земель населених пунктів та іншого нерухомого майна за допомогою методів масового оцінювання.

Третій розділ «Аналіз сучасного стану та тенденцій розвитку оцінки земель для цілей оподаткування в Україні» присвячений оцінці земель, як складовій частині системи Державного земельного кадастру України. У ньому запропоновано перспективні напрями розвитку системи оподаткування земель в Україні на основі використання масової оцінки земель. Розкрито методи оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування. Досліджено наукові аспекти створення методики оцінки вартості об'єктів нерухомого майна для цілей оподаткування в сільському господарстві. Охарактеризовано масову оцінку як базовий компонент системи оподаткування земельної власності.

У четвертому розділі «Концепції моделювання ринкової вартості земель методами масового оцінювання» здійснено аналіз і класифікацію інформаційних та геопросторових моделей за масової оцінки вартості земель. Проведено моделювання ринкової вартості земель з урахуванням результатів їх масової оцінки. Представлено можливості використання нейромережевих технологій для проведення масової оцінки земель.

П'ятий розділ «Стратегічні напрями та цілі створення системи масової оцінки земель в Україні» відображає результати комплексного аналізу міжнародних стандартів щодо оцінки земель з метою оподаткування. У ньому представлено наукові підходи до формування інституційних основ масової оцінки земель в Україні. Розкрито науково-практичні засади створення

ефективної системи масової оцінки земель. Представлено наукове бачення щодо організації автоматизованої масової оцінки земель і перспектив її впровадження в Україні.

Аналіз змісту дисертації та опублікованих праць дає право стверджувати про достатню аргументованість та обґрунтованість сформульованих автором висновків та пропозицій. Матеріал викладено в логічній послідовності з використанням сучасних методів економічних досліджень. Основні наукові положення, висновки і практичні рекомендації, викладені в дисертації, є достатньою мірою обґрунтованими, логічними і послідовними.

3. Достовірність результатів і новизна досліджень

Достовірність висновків і рекомендацій, сформульованих в дисертації та авторефераті, базується на науковій методології і застосуванні сучасних прийомів проведення досліджень. Зміст дисертаційної роботи відображає її основні положення відповідно до структурної побудови та логічної схеми викладення матеріалу. Дослідження відповідають офіційним матеріалам статистики, державних органів влади та літературним джерелам. Дисертаційне дослідження виконано відповідно до напрямку науково-дослідних робіт на тему: «Удосконалення науково-методичних підходів до проведення грошової оцінки земель в ринкових умовах» (номер державної реєстрації 0116U001752); «Розробка механізмів масової оцінки нерухомості для ефективного регулювання земельних відносин» (номер державної реєстрації 0119U100827) та «Новітня концепція створення цифрового Атласу вартості земель України – інструменту регулювання ринкових земельних відносин і просторового розвитку» (номер державної реєстрації 0118U000291).

Наукова новизна дисертаційного дослідження полягає в формуванні системи масової оцінки земель в Україні, використання стандартизованих і статистично достовірних методів оцінювання, що базуються на поєднанні відомостей земельного кадастру, реєстру речових прав на нерухомість і моніторингових даних щодо функціонування ринку земель і нерухомого майна (с. 365-381). Зокрема, вперше запропоновано наукові підходи до розроблення

системи автоматизованої масової оцінки земель, які, на відміну від наявних, створюють еколого-економічні передумови для формування ефективного механізму оцінювання земель на основі електронних сервісів для платників податків (с. 381-390).

Автором удосконалено: економічну, екологічну та соціальну сутність масової оцінки земель, що полягає у вирішенні проблеми запровадження об'єктивного оподаткування земель та іншого нерухомого майна на базі його реальної ринкової вартості (с. 140-167); підходи до оцінки земель сільськогосподарського призначення, що, на відміну від наявних, базуються на класифікації земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до механізму утворення рентного доходу (с. 167-180); класифікацію чинників, які мають враховуватися у процесі оцінки земельних ділянок із сільськогосподарськими угіддями, що передбачає виділення групи природних і групи економічних характеристик земельних ділянок (с. 133-140); підходи до справляння плати за землю, що, на відміну від наявних, передбачають впровадження податкового зонування території громад, яке дає змогу здійснювати диференціацію ставок податку (с. 245-253); методичні підходи до диференціації земель населених пунктів для цілей їх оцінки, що базуються на авторській класифікації ціноформуючих чинників (с. 293-326); механізм визначення та обліку незареєстрованих територій на основі інтеграції даних із земельного, водного та лісового кадастрів і геоінформаційного аналізу (с. 278-293). Автором також запропоновано підходи до розроблення моделі масової оцінки земель територіальної громади з метою визначення бази оподаткування для справляння плати за землю, яка, на відміну від наявних, має гібридний характер поєднання геопросторових характеристик території, у межах якої здійснюється оцінювання (с. 253-258).

У дисертаційній роботі набули подальшого розвитку підходи до удосконалення системи масової оцінки земель та регулювання оціночної діяльності в Україні, які передбачають три етапи її проведення, зокрема підготовчий (проведення пілотного проєкту), адаптивний (паралельне функціонування нормативної та масової оцінки земель) і завершальний

(скасування нормативної та перехід до застосування масової оцінки земель) (с. 65-85); систематизовано методологічні основи оцінки земель у межах населених пунктів, шляхом використання диференційованого підходу, який враховує різні рівні розвитку локальних ринків земель та іншого нерухомого майна, передбачаючи використання у регіонах, де ринок нерухомого майна достатньо розвинений, передових сучасних технологій масової оцінки земель, заснованих на математичному моделюванні вартості, а в регіонах, де ринок нерухомості недостатньо активний, – здійснення поступового переходу від системи оцінки, що базується на нормативних показниках, до нової ринкової системи оподаткування (с. 190-213); запропоновано авторське дослідження теоретичних засад розвитку оцінки земель і уявлень про земельну ренту та вартість земель, визначення яких має ґрунтуватися на ринковій базі, а не нормативних показниках (с. 41-65).

4. Повнота викладу висновків в опублікованих роботах

Основні результати дисертаційного дослідження повністю віддзеркалюють зміст теоретико-методологічного, науково-методичного й практичного аспектів дослідження, викладеного в дисертаційній роботі та опубліковані у 60 наукових працях, у т. ч. 3 монографіях, 32 статтях у наукових фахових виданнях України, що є включеними до міжнародних наукометричних баз даних, одна стаття у науковому виданні іншої держави, свідоцтво про реєстрацію авторського права на науковий твір та 23 тези наукових доповідей.

5. Практичне значення і впровадження результатів дослідження

Головні положення дослідження доведені до рівня конкретних пропозицій формування системи масової оцінки земель, придатних для впровадження в практику, що покликані забезпечити формування ефективної системи платності за землю. Практичні рекомендації можуть бути використані органами законодавчої й виконавчої влади в процесі формування політики у сфері оцінки земель та їх оподаткування. Основні результати дисертаційного дослідження прийнято до практичного застосування, що підтверджено

довідками про впровадження, наданих Державним підприємством «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю. М. Білоконя», Асоціацією фахівців землеустрою України, Асоціацією «Земельна спілка України», Інститутом землекористування НААН. Основні науково-теоретичні положення відображено у Свідоцтві про реєстрацію авторського права на твір «Теоретико-методологічне обґрунтування моделі цифрового атласу вартості земель України».

6. Оцінка оформлення дисертації та змісту автореферату

За своїм обсягом, змістом і структурою, повнотою викладення результатів дослідження, мовно-літературним оформленням дисертація відповідає встановленим вимогам МОН України. У роботі надано змістовні пропозиції. Отримані дисертантом теоретичні та практичні результати свідчать про досягнення поставленої мети. Дисертаційна робота структурно складається з анотації, вступу, п'яти розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Зміст автореферату повністю ідентичний основним положенням дисертації. Висновки дисертаційної роботи є аргументованими згідно з результатами проведених досліджень.

7. Дискусійні положення та зауваження по роботі

У цілому позитивно оцінюючи дисертацію Антона Олександровича Кошеля варто виділити певні дискусійні положення і побажання:

1. Дискусійним є положення автора, що економічну оцінку земель, слід визначати як дисконтовану вартість майбутньої земельної ренти (с. 163). Це не зовсім доцільно, адже економічна оцінка земель відображає кількісну характеристику існуючої ґрунтової родючості за економічними показниками вартості валової продукції або урожайності основних сільськогосподарських культур, окупності затрат та диференціального доходу та полягає у визначенні економічного ефекту від використання різних за якістю земель з урахуванням

відмінностей продуктивності праці на кращих і гірших землях за однакового рівня інтенсивності землеробства.

2. Автор зазначає, що «сільськогосподарські угіддя оцінюються, зазвичай, методом порівняння продажів або методом капіталізації земельної ренти. На порівняльному підході засновані метод порівняння продажів, метод виділення, метод розподілу. На прибутковому підході засновані метод капіталізації земельної ренти, метод залишку, метод передбачуваного використання» (с.172-173). На нашу думку, доцільно описати методичні підходи до оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення згідно до чинної нормативно-правової бази, а саме капіталізації чистого операційного або рентного доходу, зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок та урахування витрат на земельні поліпшення.

3. Податкове зонування на території Миколаївської ОТГ (рис. 3.5, с. 265) передбачає виділення п'яти зон з диференційованими коефіцієнтами як підвищення так і зниження ставок земельного податку в залежності від сукупності факторів, які впливають на вартість земель. За результатами такого дослідження варто було встановити рівень та відобразити різницю у надходженнях від сплати земельного податку відповідно до чинного законодавства та запропонованою методикою визначення ставки земельного податку.

4. Дещо дискусійним є розробка і створення системи масової оцінки земель для забезпечення функціонування та вдосконалення системи оподаткування земель та іншого нерухомого майна, яка базується на ринковій вартості (с. 372-373). Пропонуємо запропоновану автором систему масової оцінки застосовувати лише для визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Це пов'язано з тим, що дані нормативної грошової оцінки є загальнодоступними на порталі загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, що значно дозволяє скоротити витрати на проведення оціночних робіт, зменшити кількості осіб і часу для виконавців.

5. У загальних висновках до дисертаційної роботи, на нашу думку, варто було представити відповідні інструменти реалізації цифрової трансформації відповідних бізнес-процесів і, перш за все, впровадження автоматизованої масової оцінки земель як електронного сервісу, що має бути тісно інтегрований із геоінформаційною системою Державного земельного кадастру та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (с. 396).

Викладені вище зауваження не знижують загальної позитивної оцінки дисертації та відображують лише суб'єктивну позицію опонента, і можуть слугувати предметом наукової дискусії під час захисту.

8. Загальний висновок

Загалом, дисертація Кошеля Антона Олександровича «Формування системи масової оцінки земель в Україні» є завершеним науковим дослідженням, виконаним самостійно автором на актуальну тему. Вона містить елементи наукової новизни, що полягає у розробленні теоретико-методологічних та еколого-економічних засад і практичних рекомендацій щодо формування системи масової оцінки земель України. Враховуючи актуальність, новизну, важливість одержаних автором наукових результатів, їх обґрунтованість та достовірність, а також значну практичну цінність сформульованих положень і висновків, вказана дисертація відповідає вимогам МОН України, що пред'являються до дисертацій на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук у відповідності з Порядком присудження наукових ступенів, а її автор заслуговує на присудження наукового ступеня доктора економічних наук за спеціальністю 08.00.06 – економіка природокористування та охорони навколишнього середовища.

**Офіційний опонент,
доцент кафедри геодезії і геоінформатики
Львівського національного аграрного університету,
доктор економічних наук, доцент**

**Підпис Ступеня Р.М. завіряю,
головний вчений секретар ЛНАУ,
кандидат економічних наук, доцент**



Р.М. Ступень

І.М. Федів