

ВІДГУК
офіційного опонента на дисертацію
Кошеля Антона Олександровича
«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. Реформування земельних відносин триває в Україні майже тридцять років. Втім, ще досі залишаються не вирішеними цілий ряд проблем. Одні із найбільш гострих до кінця не вирішених проблем використання земель є проблеми оптимальної оцінки земельних ділянок різного цільового призначення. Власне оцінка земель є проблемою загальнодержавного масштабу не лише в Україні але й в розвинутих країнах Європи та світу.

Методів та підходів до власне оцінки земель, у тому числі і земель сільськогосподарського призначення, на сьогодні накопичилося значна кількість, а тому розробка нових методів такої оцінки є достатньо складною проблемою. Вирішення цієї проблеми дозволить вирішити і інші взаємопов'язані проблеми та завдання в сільськогосподарському землекористуванні.

Максимально об'єктивна та виважена оцінка земель сільськогосподарського призначення дозволить, насамперед, створити максимально впорядковану та врівноважену систему оподаткування землекористувачів та землевласників. Нині в Україні конкурують між собою два базові науково-методичні підходи в оподаткуванні землекористувачів. Перший інноваційний ґрунтується на основі кадастрової вартості земель, тобто на рентному доході. Натомість другий підхід пов'язаний із нормативною грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь. У кожного із підходів є свої позитивні та негативні наслідки. Визначити оптимальний підхід в оподаткуванні сільськогосподарських землекористувачів і покликана відповідна система оцінки земель.

Сьогодні на практиці займаються в основному удосконаленням методів економічної оцінки та ринкової вартості земель. В той час як питання масової оцінки земель значно менше привертає увагу науковців але від цього є не менш актуальним та затребуваним. Зокрема масова оцінка земель, яка традиційно ґрунтується на трьох основних підходах, а саме на ринковій порівняльній вартості, вартості затрат та капіталізації доходу і є основою бази оподаткування. В свою чергу покращена база оподаткування є ключем до прискорення економічного розвитку країни.

2. Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дисертаційна робота Кошеля Антона Олександровича виконана в рамках наукового дослідження «Удосконалення науково-методичних підходів до проведення грошової оцінки земель в ринкових умовах» (номер державної реєстрації 0116U001752), в межах якої автор здійснив: наукове обґрунтування сучасних еколого-економічних проблем використання та охорони земель сільськогосподарського призначення; розробку методичних підходів до оцінки еколого-економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення в умовах орендного землекористування; обґрунтування напрямів удосконалення методичних засад грошової оцінки права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення як для землевласників, так і для землекористувачів.

Також здобувач приймав участь у науково-дослідній роботі «Розробка механізмів масової оцінки нерухомості для ефективного регулювання земельних відносин» (номер державної реєстрації 0119U100827), в межах якої була сформована система критеріїв та методів обстеження стану об'єктів нерухомості і прилеглих територій з метою врахування динаміки їх ресурсного потенціалу; визначені критерії виділення оціночних районів, зон та класів нерухомості з метою оцінки її ринкової вартості для цілей оподаткування; розроблені моделі економіко-статистичної обробки даних для здійснення масової оцінки по класах нерухомості тощо.

Крім цього дисертант приймав участь у розробці «Новітньої концепції створення цифрового Атласу вартості земель України – інструменту регулювання ринкових земельних відносин і просторового розвитку» (номер державної реєстрації 0118U000291) у межах якої був проведений аналіз методичних підходів та видів вартості земель в Україні.

3. Аналіз наукових положень, висновків і рекомендацій сформульованих у дисертації, ступінь їх новизни. Здійснений аналіз змісту дисертаційної роботи дозволяє стверджувати про те, що здобувачем досягнуто поставленої в роботі мети, а саме: розроблено та обґрунтовано теоретико-методологічні основи та практичні рекомендації для формування системи масової оцінки земель в Україні, що дозволить підвищити ефективність сільськогосподарського землекористування та забезпечить раціональне використання земель в ринкових умовах.

В дисертаційній роботі вперше обґрунтовано наукові засади формування системи масової оцінки земель в Україні, яка базується на оптимізації плати за землю відносно її ринкової вартості, а також на застосуванні стандартизованих і статистично достовірних методів оцінювання, які в свою чергу включають відомості земельного кадастру, реєстру речових прав та дані моніторингу земель і ринку земель та нерухомого майна (с. 43-65, с. 89-99, с. 115-123).

Вперше обґрунтовано теоретико-методологічні підходи щодо оцінювання ефективності запровадження масової оцінки земель в Україні, які дають змогу усунути недоліки бази оподаткування та забезпечити прозорість та достовірність системи оподаткування нерухомості (с. 124-131).

Обґрунтовано наукові підходи щодо розробки системи автоматизованої масової оцінки земель, які вперше створюють еколого-економічні передумови для формування ефективного механізму оцінювання земель на основі електронних сервісів для цілей оподаткування (с. 383-391).

Крім цього в дисертації здійснено класифікацію чинників для цілей оцінювання сільськогосподарських угідь на основі виділення груп природних та економічних характеристик земельних ділянок (с.134-141).

В дисертаційній роботі поглиблено економічну, екологічну та соціальну сутність масової оцінки земель, що полягає у вирішенні проблеми запровадження об'єктивного оподаткування земель та іншого нерухомого майна (с.141-168).

Вдосконалено методичні підходи щодо оцінки земель сільськогосподарського призначення, які базують на класифікації земельних ділянок відповідно до механізму утворення рентного доходу (с.168-181).

Розроблено методичні підходи щодо справляння плати за землю, які передбачають запровадження податкового зонування території громади та дозволяють диференціювати земельний податок (с.261-270).

Запропоновано механізм визначення та обліку незареєстрованих земель на основі інтеграційних даних кадастрів природних ресурсів та геопросторових даних територій, що дозволяє визначити розмір недоотриманих податкових надходжень у місцеві бюджети (с.270-277).

Крім цього дістали подальший розвиток науково-методичні підходи щодо удосконалення оціночної діяльності в Україні в межах окремих видів землеоціночних робіт та окремих видів оцінки земель як для сільськогосподарського, так і для несільськогосподарського землекористування.

Загалом дисертаційна робота складається зі вступу, п'ятих розділів, висновків, списку використаних джерел (358 найменувань) та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 494 сторінки.

У вступі обґрунтовано актуальність теми, її мету та основні завдання а також об'єкт і предмет дослідження, методи дослідження, наукову новизну та практичну цінність роботи і апробацію наукових результатів.

Перший розділ «Теоретичні засади оцінки земель у ринкових умовах» присвячено обґрунтуванню теоретичних засад оцінки вартості, корисності та

цінності земель. В розділі розкрито питання рентних відносин та особливостей проведення оцінки земель в Україні та в інших країнах світу. При цьому розкрито передумови та етапи становлення системи грошової та нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і нормативно-правові засади оцінювання земель. Крім цього детально проаналізовано теоретичні засади проведення масової оцінки земель.

Другий розділ «Методологічні основи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна» розкриває методологічні основи оцінки ринкової вартості земель та масової оцінки земель в Україні. Розкрито особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням методів масової оцінки земель. Здійснена класифікація земель для цілей масової оцінки земель. Проаналізовано грошову оцінку земель для цілей масової оцінки.

Третій розділ «Аналіз сучасного стану та тенденцій розвитку оцінки земель для цілей оподаткування в Україні» визначає роль та місце оцінки земель в системі оподаткування землевласників та землекористувачів. Розглянуто оцінку земель в системі Державного земельного кадастру. Обґрунтовано перспективи подальшого розвитку існуючої системи оподаткування земель. Проаналізовано методику оцінки вартості об'єкта нерухомості для цілей оподаткування загалом і більш детально для сільського господарства.

Четвертий розділ «Концепції моделювання ринкової вартості земель методами масового оцінювання» присвячено економічному та геопросторовому моделюванню ринкової вартості земель. При цьому обґрунтовано шляхи застосування геоінформаційних, геопросторових моделей вартості земель. Здійснено аналіз моделювання вартості земель з врахуванням результатів їх масової оцінки. Також розкрито перспективи використання нейромережевих технологій для проведення масової оцінки земель.

П'ятий розділ «Стратегічні напрями та цілі створення системи масової оцінки земель в Україні» пов'язаний із першочерговими та стратегічними цілями побудови системи масової оцінки земель в Україні. В розділі обгрунтовано перспективи формування інституціональних основ забезпечення масової оцінки земель в Україні. Запропоновано шляхи удосконалення системи оподаткування земель на базі їх масової оцінки з врахуванням міжнародного та європейського досвіду. Визначено практичні рекомендації реалізації ефективної системи масової оцінки земель та алгоритм її проведення в Україні.

4. Теоретична цінність та практичне значення наукових результатів. Теоретична цінність одержаних дисертантом наукових результатів полягає у вирішенні важливої наукової проблеми пов'язаної із формуванням та розвитком системи масової оцінки земель в Україні, яка є важливим елементом реформування земельних відносин та успішного запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення і реформування системи оподаткування землевласників та землекористувачів.

Практичний внесок Кошеля А.О. полягає у розробці механізмів та інструментів запровадження алгоритмів масової оцінки земель та об'єктів нерухомого майна. Також важливими є розроблені автором рекомендації та пропозиції щодо адаптації міжнародних стандартів оцінювання земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення як в рамках населених пунктів, так і поза їхніми межами. Заслужують на увагу і практичні рекомендації автора щодо інституційних змін та шляхи створення автоматизованої масової оцінки земель в Україні.

Про теоретичну та практичну цінність дисертаційного дослідження Кошеля А.О. свідчать довідки про впровадження від: Державного підприємства «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю. М. Білоконя»; Асоціації фахівців землеустрою України; Асоціації «Земельна спілка України»; Інституту

землекористування НААН а також отримане Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір «Теоретико-методологічне обґрунтування моделі цифрового атласу вартості земель України».

5. Оцінка обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій сформульованих у дисертації, їх достовірність.

Представлені здобувачем на захист наукові положення є достатньою мірою обґрунтованими, що підтверджується проведенням в роботі глибоким аналізом фундаментальних наукових праць вітчизняних та іноземних науковців у сфері масової оцінки земель та інших майнових об'єктів. Крім цього достовірність та обґрунтованість дисертаційних розробок здобувача підтверджується використанням в роботі широкого спектру сучасних економічних, і насамперед економіко-математичних методів та моделей наукового дослідження.

Подане на захист дисертаційне дослідження базується на значному масиві економіко-статистичної та аналітичної інформації. Здобувач в основі методології свого наукового дослідження використав теоретичні положення економіки природокористування, економіки землекористування та просторової економіки. Висновки та пропозиції автора враховують як вітчизняний, так і світовий досвід щодо формування ефективної системи масової оцінки земель в умовах запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

6. Дискусійні положення та зауваження по дисертації. Однак, не зважаючи на загальну позитивну оцінку дисертаційної роботи вона не позбавлена окремих дискусійних положень та зауважень, зокрема:

1) у параграфі 1.1. «Теоретичні аспекти рентних відносин та оцінки вартості земель в ринкових умовах» дисертаційної роботи здобувачем детально обґрунтовано сутність традиційного рентного підходу в землекористуванні а також класичних концепцій цінності та корисності

земель, проте до кінця не зрозумілим є авторське бачення сучасного тлумачення цих концепцій та взаємозв'язку між ними в рамках ринкової системи вартості земель;

2) виходячи із викладених в дисертації (с. 114) міжнародних стандартів оцінки та авторських положень представлених в табл.1.3 на с.116-117 для запровадження масової оцінки земель в Україні необхідно дві основні передумови, а саме повна інформація про стан земель та їх ринкова вартість. Як наслідок стає до кінця не зрозуміло яким чином досягти цих умов в нинішній ситуації за відсутності інформації і про ринкову вартість земель сільськогосподарського призначення і про їх об'єктивний стан, наприклад екологічний;

3) масова оцінка земель в Україні передбачає оцінку земель і сільськогосподарського і не сільськогосподарського призначення, а також майна за допомогою певних типових моделей та методів, але з дисертації до кінця не зрозуміло як буде відбуватися вибір відповідних моделей та методів а також уніфікація нині розрізнених та численних підходів навіть в рамках сільськогосподарських угідь не говорячи вже про уніфікацію існуючих містобудівних та земельно-кадастрових положень оцінювання земель;

4) в роботі зустрічаються, на наш погляд, не зовсім коректні тлумачення та визначення: на с. 134 дисертант пише «предметом оцінки є ринкова вартість права власності на земельну ділянку»; на с. 141 автор пише про не можливість збільшення розміру земельної ділянки та про його незмінність, «вічність»; на с.163 здобувач пише «..природна родючість ґрунтів робить істотний вплив на економічні показники ефективності господарювання...», а також редакційні неточності та граматичні огріхи;

5) в дисертаційній роботі здобувач не дає чіткого визначення та практично не розмежовує поняття «земля» і «земельні ділянки», а також поняття «оціночна вартість» та «вартість», «корисність» та «цінність», «ринкова оцінка земель» та «кадастрова оцінка земель», що погіршує загальне розуміння та сприйняття авторських положень та пропозицій;

6) з дисертації до кінця не зрозуміло, які базові нормативні показники вартості земель та вартості майна слід використовувати для масової оцінки власне земель в Україні в сьогоdnішній період формування ринку земель сільськогосподарського призначення а які вже після його становлення. При цьому параграф 5.2 «Формування інституційних основ масової оцінки земель в Україні» не дає чіткого бачення першочергових інституційних перетворень для масової оцінки земель в нашій країні;

7) до кінця не визначеними в роботі є роль та місце експертної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земель при запуску ринку земель сільськогосподарського призначення, а також не достатньо повними є пропозиції автора по реформуванню податкової системи, яка б базувалася на результатах саме масової оцінки земель.

Представлені зауваження та критичні положення не знижують наукової новизни та практичного значення одержаних дисертантом наукових результатів та можуть бути до певної міри дискусійними.

7. Оцінка повноти викладених основних результатів дисертації в опублікованих роботах. Аналіз публікацій здобувача дозволяє зробити висновок про те, що вони достатньою мірою відображають результати дисертаційного дослідження. При цьому основні результати дисертаційного дослідження опубліковані у 60 наукових праць, з яких 3 монографії, 32 статті у наукових фахових виданнях України, в тому числі включених до міжнародних наукометричних баз даних, стаття у науковому виданні іншої держави, свідоцтво про реєстрацію авторського права на науковий твір, 23 тези наукових доповідей.

Автореферат повною мірою відображає основні висновки, рекомендації та результати дисертаційного дослідження і є ідентичним основним положенням дисертації.

8. Загальний висновок по дисертаційній роботі щодо її відповідності встановленим вимогам. Представлені в дисертації наукові положення, висновки, рекомендації дозволяють зробити висновок, що дисертаційне дослідження Кошеля А. О. містить нові науково обґрунтовані результати в галузі економіки природокористування та охорони навколишнього середовища, які в сукупності вирішують важливу науково-прикладну проблему – формування системи масової оцінки земель в Україні, яка в умовах завершення реформування земельних відносин і відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме переходу на ринкову вартість як базу оподаткування.

Дисертаційна робота є самостійним, завершеним науковим дослідженням, яке має класичну структуру з дотриманням відповідних вимог ДАК МОН України. Наведені положення в дисертації характеризуються науковою новизною, а висновки та рекомендації дисертанта мають теоретичну цінність і практичне значення та є результатом власного дослідження здобувача.

Тема і зміст дисертації «Формування системи масової оцінки земель в Україні», а також автореферат відповідають вимогам п.п. 9, 11, 12, 13, 14 «Порядку присудження наукових ступенів» затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 р., № 567 до докторських дисертацій, а її автор Кошель Антон Олександрович заслуговує на присудження наукового ступеня доктора економічних наук зі спеціальності 08.00.06 – економіка природокористування та охорони навколишнього середовища.

Офіційний опонент:

професор кафедри

міжнародного менеджменту

Київського національного

торговельно-економічного університету,

доктор економічних наук, професор

В.М. Будзяк

