

**Выполни
л:**

Руководитель:



**Совершенствование кадастровой оценки
земельных участков промышленных
предприятий с учетом экологических факторов**

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ:

Цель: совершенствование кадастровой оценки земельных участков промышленных предприятий с учетом экологических факторов.

Задачи:

- исследовать взаимосвязи ренты и экологических платежей и определить основные проблемные вопросы методологического обеспечения и практического применения учета факторов экологии при кадастровой оценке;
- произвести сравнительный анализ размеров и структуры экологических платежей в системе оценки предприятий в России и за рубежом, и определить возможность адаптации к отечественным условиям зарубежного опыта;
- провести анализ, дать характеристику существующих методик оценки экологических рисков и обосновать необходимость учета экологических факторов при проведении кадастровой оценки;
- разработать компоненты модели кадастровой оценки для учета экологических факторов и ввести их в универсальную формулу расчета стоимости земельного участка основной производственной площадки промышленного предприятия;
- разработать рекомендации по информационному обеспечению кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения объектов промышленности;
- произвести апробацию и определить эффективность разработанной методики, в частности - оценить прибыль местных бюджетов от потенциальных преобразований, согласно рекомендациям, в процессе кадастровой оценки земель промышленного назначения.

Современные методы проведения государственной земельной политики

Формы реализации государственной земельной политики по отношению к экологическим факторам

Критерии эффективности земельной политики:

1. Обеспеченность земельными ресурсами в полной мере всех видов жизнедеятельности общества.
2. Доступность земли как фактора производства с учетом затратности вида деятельности, а также степени участия земли в конечном продукте производства.
3. Информационное обеспечения релевантными данными о ценах и сделках на рынке земли, сформированных на условиях актуализации и транспарентности.



Формы реализации государственной земельной политики по отношению к экологическим факторам

Основные компоненты:

1. Проблема разумного нормотворчества и разработки справедливых методик учета фактора экологии.
2. Недостаток оперативной и достоверной информации отвечающей требованиям релевантности для принятий решений в вопросах градостроительства и землеустройства.
3. Проблема реализации процедур зонирования территорий и связанных с ними мероприятий.
4. Совершенствование механизма имущественной оценки земельных ресурсов, а также компонентов окружающей среды, прочно связанных с ними.

Группа методов:

- Административные методы (прямого воздействия),
- Методы косвенного воздействия (экономические).



Формы реализации государственной земельной политики по отношению к экологическим факторам

Перечень экологических правонарушений

- несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации предприятий, сооружений;
- несоблюдение стандартов, норм или иных нормативов качества природной среды;
- невыполнение обязательств по проведению государственной экологической экспертизы, предоставление заведомо ложных или неправильных экспертных заключений;
- порча, повреждение, уничтожение природных объектов, в том числе памятников природы;
- сокрытие или искажение экологической информации;
- нарушение экологических требований по обезвреживанию, переработке, утилизации, складированию производственных и бытовых отходов; захоронение химических и иных вредных веществ, радиоактивных материалов.



Формы реализации государственной земельной политики по отношению к экологическим факторам

Экономические инструменты:

- плата за выбросы, сбросы,
- плата за пользование природными ресурсами,
- таргетированные налоги или "продуктовые" налоги/платежи,
- система возвратных депозитов,
- залоговые депозиты и экологическое страхование,
- субсидии, стимулирующие налоги и платежи.

Формы реализации государственной земельной политики по отношению к экологическим факторам

Плата за ресурсы для предприятий алюминиевой отрасли

Тип ресурса / Территория	Водопотребление в руб. / 1000 м ³	Энергопотребление, руб. / кВт-ч	Плата за негативное воздействие, руб. / т
США	19,0	1,7	477
Исландия	11,5	1,1	320
Германия	54,2	1,9	306
Норвегия	21,8	1,8	325
Китай	16,4	1,7	-
Россия (Сибирь)	17,4	0,9	72,4

Проводимые данные свидетельствуют о несоответствии платы за негативное воздействие для предприятий на территории РФ относительно стоимости в других странах-производителей первичного алюминия.

Показатель российского производителя алюминия, в рамках оценки раскрытия экологической информации составляет за 2014 год – 17,05, конкурента – компании Alcoa – 51,94, даже основной загрязнитель в химической промышленности – Du Pont имеет за 2014 год показатель 44,19.



Формы реализации государственной земельной политики по отношению к экологическим факторам

Правовые акты должны соответствовать требованиям:

- 1) Обеспечения соблюдения экологических требований при принятии таких актов должно быть приоритетом;
- 2) При принятии таких актов должно быть обеспечено право граждан на принятие решений, в том числе экологически значимых, по вопросам местного значения;
- 3) Такие акты должны обнародоваться для всеобщего сведения в порядке, установленном для опубликования нормативных правовых актов.

Оценка зарубежного и отечественного опыта по учету экологического фактора при оценке недвижимого имущества для целей налогообложения

Общими отличительными чертами устойчивых систем являются:

- 1) Высокая степень достоверности данных об объектах;
- 2) Полнота сведений об объекте и оперативность их обновления;
- 3) Обязательность оценки экономических, экологических и социальных факторов, влияющих на стоимость;
- 4) Учет различных видов прав и обременений в отношении объектов недвижимости.

Параметры модели должны отражать следующие факторы:

- 1) Наличие вблизи исторически сложившихся объектов экологической природной среды.
- 2) Уровень занятости населения и уровень заработной платы.
- 3) Степень информированности населения и наличие в регионе групп вызывающих социальную напряженность (малочисленные народы, казаки и др.).
- 4) Транзакционные издержки.

Формы реализации государственной земельной политики по отношению к экологическим факторам

Оценки кадастровой стоимости участков промышленности г.Братск, Иркутская область

Кадастровый номер	Местоположение	Категория земель	ВРИ	Площадь	УПКСЗ, руб. / м ²
38:34:040502: 204	г.Братск, жилой район Центральн., Юго-западная часть	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	501756	1294,7
38:34:040501:1	г.Братск, жилой район Центральный, Юго-западная часть	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	3419	1282,64
38:34:040501:6	г.Братск, жилой район Центральный, Юго-западная часть	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	2727497	330,59 (1282,64)

Документы:

- 1) Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденная приказом Росземкадастра №П/49 от 20 марта 2003 года;
- 2) Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, введенная в действие приказом Министерства экономического развития №39 от 15 февраля 2007 г.
- 3) Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков, в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденные приказом Минэкономразвития №222 от 12.08.2006 г.



Формы реализации государственной земельной политики по отношению к экологическим факторам

Выводы:

- Во-первых, сформированные институциональные правила в сфере экологии системно не связаны с реальной практикой управления земельными ресурсами.
- Во-вторых, определение имущественной оценки земельных ресурсов предприятия стоит рассматривать как многофакторный анализ территории имущественного комплекса, как единого технологически связанного объекта.
- В-третьих, проблема прошлого(накопленного) экологического ущерба должна решаться с приоритетом сохранения текущего использования, однако источник загрязнения и ответственное лицо должны быть установлены.

Совершенствование и практическое применение методов кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения объектов промышленности

Формирование методического обеспечения кадастровой оценки земель промышленных предприятий с учетом экологических факторов

Алгоритм производства кадастровой оценки:

1. Определение возможности группировки объектов промышленности по целевому назначению и объему производства в рамках одной оценочной зоны.
2. Уточнение сведений об обеспеченности необходимыми ресурсами производственных мощностей, а также режима интенсивности работы производства в прошедший, текущий и прогнозный период.
3. Подбор аналогов осуществлять исходя из полноты доступной информации, а также перспектив развития территории региона.
4. Оценка затрат на техническое присоединение к объектам инфраструктуры должна включать в себя только сторонние объекты.
5. Анализ стоимости объектов водозабора и очистки сточных вод необходимо производить на основании соответствующих нормативов.
6. Энергетическое обеспечение требует включения в стоимость.
7. Одной из затратных компонент кадастровой стоимости земель предприятий являются экологические издержки, которые необходимо интернализировать.

Формы реализации государственной земельной политики по отношению к экологическим факторам

Для определения эколого-социальной компоненты кадастровой стоимости земельного участка объекта промышленности необходимо:

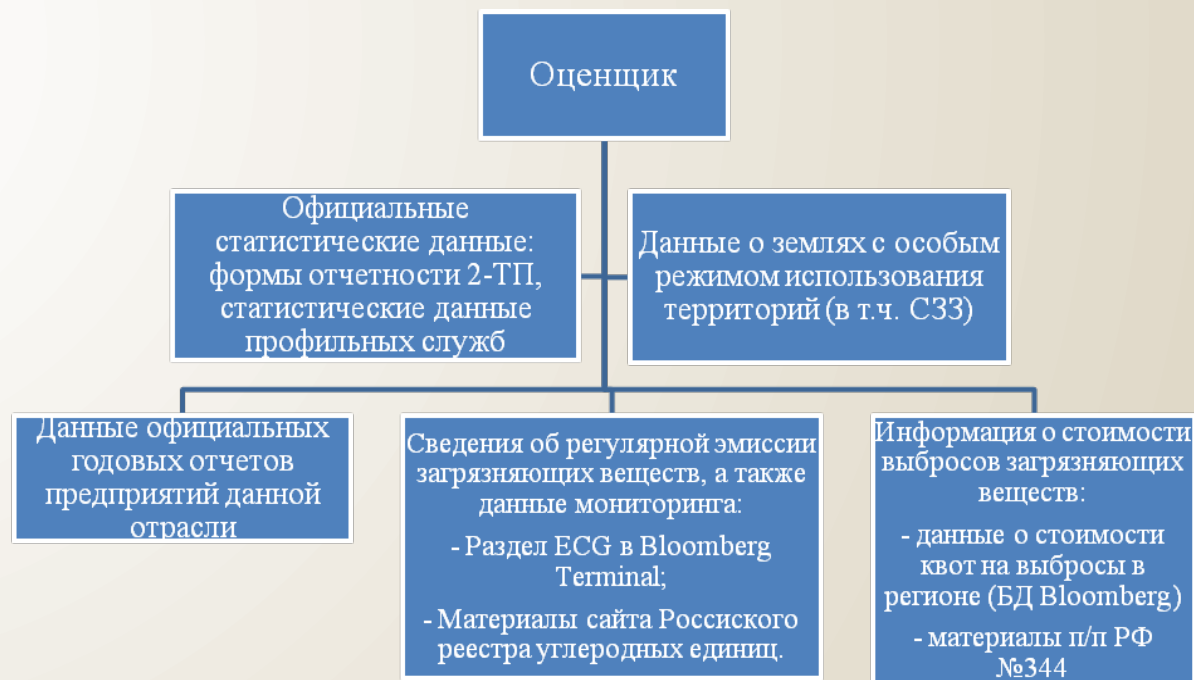
1. Рассмотреть некоторые факторы, параметры и характеристики предприятия исходя потоков доходов и расходов.
2. Провести сравнительный анализ величины стоимости использования земельных и природных ресурсов в конечной валовой стоимости продукции аналогичных зарубежных предприятий.
3. При необходимости отделить ПЭУ от текущего и прогнозного экологического ущерба.
4. Сопоставить стоимость удельного загрязнения окружающей среды на конкурентных рынках.
5. Оценить состояние санитарно-защитной зоны (документально и визуально).
6. Анализ риска неосуществления рекультивационных работ, при отсутствии соответствующих целевых фондов.

Практическое применение методики кадастровой оценки земель промышленных предприятий

Двойственная концепция:

- 1) Необремененную стоимость имущества, стоит рассматривать как совокупность оценок имущества и имущественных комплексов, не связанных с каким-либо обременением, имеющим отношение к нарушениям экологической среды, полученных с использованием стандартного методического инструментария оценки.
- 2) Стоимость имущества в использовании - представляющей собой стоимость данного имущества для собственника в случае сохранения целевого использования, несмотря на вычет затрат, необходимых для локализации экологических нарушений или их полного устранения.

Практическое применение методики кадастровой оценки земель промышленных предприятий



Информационное обеспечение процесса определения экологической компоненты стоимости выбросов/сбросов веществ предприятиями промышленности

Практическое применение методики кадастровой оценки земель промышленных предприятий

Потребление ресурсов ОАО «РусАл Красноярск»

Вид инженерных ресурсов	Ед. изм.	Количество
Электрическая энергия	МВтч	17235382
Теплоэнергия	Гкал	417443
Водопотребление	М ³	9254210
Водоотведение (нормативно чистых)	М ³	1042930

Кадастровая оценка, не номинальная, как это было некоторое время назад, а максимально отражающая действительность, способна справедливо увеличить бюджетные доходы, значительно повысить качество принятия решений в этой области, а главное - повысить доверие между гражданами и государством, способствовать социальному и экономическому развитию регионов и страны в целом.

Спасибо за внимание!