

Слайд 1

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы - «Совершенствование кадастровой оценки земельных участков промышленных предприятий с учетом экологических факторов».

Актуальность темы обусловлена тем, что в настоящее время федеральное законодательство, федеральные стандарты по оценочной деятельности, а также методические указания по государственной кадастровой оценке земель различных категорий и видов разрешенного использования не описывают алгоритмов способных отразить в кадастровой стоимости текущие экономические характеристики. Данное обстоятельство усугубляется значимостью кадастровой оценки как основы для определения платежей за пользование земельными ресурсами.

В этой связи, очевидно, что разработка корректировок существующих методик, исходящая из научного обоснования и практической апробации является крайне актуальной для справедливости имущественных действий, выраженной учетом ряда факторов влияющих на стоимость.

Слайд 2

Целью работы является совершенствование кадастровой оценки земельных участков промышленных предприятий с учетом экологических факторов.

Для реализации цели был поставлен и решен ряд **задач**.

Объектом исследования является земельно-имущественный комплекс предприятий.

Предметом исследования являются методика кадастровой оценки земельных участков промышленных предприятий.

Слайд 3

В ходе работы были рассмотрены Теоретические аспекты земельной ренты и системы анализа влияния и учета экологического фактора в ходе использования земельных ресурсов, а именно Основные этапы развития теории земельной ренты, исследование научных взглядов на проблему экологического негативного воздействия в области земельно-имущественных отношений, Оценка взаимосвязи процедуры кадастровой оценки земли и отрицательных экологических факторов промышленных производств.

Для достижения цели, во второй главе работы рассмотрены современные методы проведения государственной земельной политики

Сложная система интересов, а также имущественных прав на объекты должна реализовываться, по нашему мнению, через следующие критерии эффективности земельной политики, представленные на слайде.

Слайд 4

Рассматривая современные формы интернализации экологических воздействий в рамках государственного регулирования природоохранной деятельности стоит выделить две группы методов:

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

К методам прямого воздействия относятся установленные компетентными органами исполнительной власти стандарты и нормативы, регламентирующие требования к

ведению хозяйственной деятельности, а также предусматривающие систему мер ответственности за нарушения природоохранного и экологического законодательства.

Слайд 5

Перечень экологических правонарушений, по которым наступает административная ответственность, приведен в главе 8 Кодекса об административных правонарушениях РФ (КоАП РФ). И представлен на слайде.

За более значительные деяния, повлекшие за собой причинение тяжкого вреда здоровью или гибель людей, а также в отдельных случаях массовую гибель животных предусмотрена уголовная ответственность виновных лиц.

Слайд 6

Группа методов косвенного воздействия предполагает стимулирование природоохранной деятельности путем мотивации к сокращению выбросов и/или сбросов загрязнителей субъектами хозяйствования экономическими инструментами, представлена на слайде.

Необходимость учета фактора экологии при размещении и эксплуатации промышленных предприятий основана не только на значении природоохранных мер, но и на требованиях к прозрачности технологических процессов, а также на перспективной жизнестойкости производства.

В нашей стране отсутствует адекватная состоянию проблемы система мониторинга выбросов загрязнителей.

К негативным последствиям приводит и отсутствие на сегодняшний день конкретно определенных правил и условий существования комплексного института имущественной оценки земельных ресурсов для целей налогообложения, что формирует хаос как в сфере защиты имущественных интересов собственников, так и в системе имущественного налогообложения, формируя при этом оппортунистическое поведение, как плательщиков налогов, так и органов власти.

Слайд 7

По нашему мнению, справедливая интернализация внешних эффектов таких производств при оценке для целей налогообложения (кадастровой оценке) земельных участков сводило бы данные издержки к минимуму и представляло возможность оперативного решения экологических проблем, а также муниципалитеты смогли бы создать систему импактного и локального мониторинга внешней среды.

Данный способ решения проблемы негативных экологических воздействий, требует изучения отраслевых аспектов промышленных предприятий и анализа эмиссий вредных веществ.

Условия платы за использование ресурсов предприятиями, производящими первичный алюминий, выглядит таким образом, как это представлено на слайде.

решение проблем загрязнения территорий, в первую очередь связано с регулированием первичного размещения таких производств с целью минимизации экологических рисков. Мировой и российский опыт показывает поэтому, что основной формой регулирования становятся меры зонирования территорий по регламентации видов разрешенного использования конкретных территорий.

Слайд 8

Основной проблемой, существенно барьеризирующей процесс учета охранных и санитарно-защитных зон является отсутствие описания необходимых документов для поставки на учет данных территорий.

Из изложенного материала достаточно отчетливо следует, что необходимость учета интересов всех участников имущественных отношений в сфере природопользования возникла достаточно давно и становится со временем только острее. При этом в законодательной основе некоторые вопросы не урегулированы. Основой подобных проволочек, по нашему мнению, служит, в том числе недостаточно ясное понимание возможностей правовых инструментов и потенциала их применения в сложившейся действительности. В том числе, насколько экономически принятие некоторых мер может быть оправдано.

Слайд 9

Методологической основой проведения оценки объектов недвижимости для целей налогообложения служат стандарты и рекомендации профильных министерств, ведомств, а также некоммерческих саморегулируемых организаций.

В современной практике развитых европейских стран (Австрия, Германия, Швейцария) существует устойчивая система массовой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения.

Для того, чтобы в России использовать передовой опыт стран с развитым земельным рынком для решения экологических проблем в рамках массовой оценки для целей налогообложения необходимо структурировать проблему на две части: во-первых, оценка действующих предприятий, во-вторых, определение стоимости земельных участков для размещения новых производств, с учетом норм территориального планирования и градостроительного зонирования.

при определении стоимости земельных участков для использования в промышленных целях необходим учет в оценочной модели данных параметров, как общерегиональных, так и уникально-объектных. Параметры представлены на слайде.

Слайд 10

Методическое обеспечение кадастровой оценки земельных участков объектов промышленности изложено в следующих документах, представленных на слайде.

Анализ проведенных в последние годы работ по Государственной кадастровой оценке земельных участков, используемых промышленными предприятиями, показали, что процедура отбора факторов стоимости носит совершенно субъективный характер и не соответствует принципам как размещения этих производств, так и рыночного ценообразования.

На слайде в таблице представлены три соседних участка с идентичным видом разрешенного использования (ВРИ), величины кадастровой стоимости которых существенно отличаются. в итоге кадастровая стоимость земельных участков двух участников фактически одного технологического цикла расположенных рядом отличается в 3,9 раза.

Практика государственной кадастровой оценки в нашей стране вообще не имеет в силу различных причин четкой регламентации учета экологического фактора, поэтому им пренебрегают при построении оценочной модели.

Слайд 11

Подводя итоги части исследования, приведенного в данной главе стоит выделить следующие выводы, представленные на слайде.

Основой данной модели может служить институт налоговой (кадастровой) оценки. При этом, современная практика кадастровой оценки земельных участков промышленных предприятий не отражает должных характеристик, как это видно из приведенных в данной главе примеров. Применение экологической компоненты, отражающей степень участия земельных ресурсов и территорий в производственном процессе, будет способствовать к формированию справедливых рентных платежей. Это позволит сформировать более адекватные глубине накопленных экологических проблем финансовые ресурсы местных бюджетов.

Слайд 12

Алгоритм производства кадастровой оценки, на наш взгляд, должен базироваться на следующих процедурах, представленных на слайде.

Международные стандарты налоговых оценщиков прямо указывают на приоритет максимальной точности при определении стоимости имущества, однако, вмененные обязанности оценщика по поддержке политики в области охраны окружающей среды исключаются. Данный стандарт рекомендует использовать анализ рыночных данных, поддающихся измерению и оказывающих влияние на стоимость, одним из таких факторов и является загрязнение окружающей среды.

Слайд 13

Для определения эколого-социальной компоненты кадастровой стоимости земельного участка объекта промышленности необходимо провести и рассмотреть факторы представленные на слайде.

Кадастровая оценка представляет собой комплексный процесс работ, затрагивающий интересы и права различных категорий хозяйствующих субъектов, граждан и органов власти. Являя собой институт имущественных отношений, кадастровая оценка должна стремиться к справедливому учету использования земельных ресурсов и максимального исключения потерь и упущенных выгод от нерационального использования земель. При этом компоненты стоимости, касающиеся обеспечения справедливости могут быть увеличены для учета возросшего риска при использовании участка земли для конкретных целей.

Слайд 14

В качестве объекта, для анализа возможности применения вышеописанного модифицированного метода предполагаемого использования земельных участков крупными промышленными комплексами нами взят крупнейший алюминиевый завод в России– Красноярский алюминиевый завод.

Применяя описанные паттерны (обязательную модель поведения), учет экологических нарушений и обременений при оценке земельных участков стоит проводить достаточно аккуратно с точки зрения концепции стоимости. Считаю резонным в этой связи применение двойственной концепции:

- 1) *Необремененную стоимость имущества.*
- 2) *Стоимость имущества в.*

Слайд 15

Касательно эколого-социального обеспечения территории и использования ассимилятивного потенциала в промышленном производстве, схема получения информации о состоянии объекта представлена на рисунке на слайде.

при индивидуальной оценке земель предприятия в целях налогообложения методы сравнительного подхода очень ограничены к применению в силу высокой индивидуализации объектов и сомнительной возможности анализа объекта по критериям. Методы доходного подхода также проблематичны в применении в силу того, что доля дохода, приходящегося на земельный участок, находится в интервале обычной погрешности расчетов.

Исходя из современных реалий смело можно предположить, что ключевым подходом для расчета кадастровой стоимости земельных участков объектов промышленности является метод, основанный на определении затрат, связанной с готовностью промышленной площадки к функционированию в рамках действующего промышленного производства.

Слайд 16

Для расчетов стоимости необходимого инженерного обеспечения площадки КрАЗ использована информация о ежегодной потребности в мощностях и коммуникациях данного предприятия.

В таблице на слайде представлены данные за 2015 год по основным потребленным ресурсам.

Результатом расчетов данной главы является справедливая, на наш взгляд, стоимость земельного участка основной промышленной площадки крупного предприятия. Наглядно продемонстрирована возможность учета ассимилятивного потенциала при проведении оценки земельного участка для целей налогообложения.

Стоит отметить, что методика кадастровой оценки, описанная и приведенная в данной работе, послужит только началом процесса учета внешних факторов в налоговых платежах. Земли промышленности, неся на себе источники загрязнений, концептуально, увеличивают стоимость активов своим собственникам.

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.

Таким образом, Цель работы - совершенствование кадастровой оценки земельных участков промышленных предприятий с учетом экологических факторов – **достигнута**.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.