

ССО РОО 1-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ

МР 7. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ

1.0. Введение

- 1.1. Настоящее международное руководство (МР) призвано помочь оценщикам в подготовке оценок в случае, когда на стоимость имущества могут влиять какие-либо опасные или токсичные вещества.
- 1.2. Опасные и токсичные вещества — один из возможных факторов окружающей среды, которые в определенных случаях являются для оценщиков предметом специального рассмотрения. Настоящее МР ограничивается рассмотрением опасных и токсичных веществ, поскольку другие факторы окружающей среды, с которыми сталкиваются при оценке, обычно в меньшей степени связаны с научными и сопутствующими им техническими, а также другими проблемами, включая соответствующее законодательство.
- 1.3. Настоящее МР касается общих понятий, принципов и соображений, которым должны следовать оценщики при подготовке оценок в случаях, когда на стоимость имущества может оказать влияние присутствие опасных и токсичных веществ. В нем также рассматриваются понятия, которые должны пониматься бухгалтерами, работниками регулирующих органов и другими пользователями оценочных услуг.
- 1.4. Оценщики редко обладают специальными знаниями в юридических, научных или технических областях, которых часто требует оценка риска, связанного с опасными или токсичными веществами. При рассмотрении рыночных эффектов от таких рисков оценщики обычно опираются на мнение других экспертов. Как указано в пп. 5.2 и 6.6 Кодекса поведения МКСО, существенное использование мнения сторонних специалистов относительно рассматриваемого имущества должно быть раскрыто и пояснено в отчете об оценке.
- 1.5. основополагающими принципами применения настоящего руководства является приверженность оценщика оценкам на рыночной основе, объективность и полное раскрытие соответствующих обстоятельств. Подобным же образом оценщик обязан составлять отчет об оценке, который в достаточной мере будет понятен клиентам и другим лицам. Ясное и полное раскрытие информации особенно важно, когда рассматриваемые вопросы связаны с научными, техническими и юридическими проблемами.
- 1.6. Настоящее руководство также предусматривает надлежащую трактовку и раскрытие проблем, связанных с опасными и токсичными веществами, при оценке специализированного имущества и в других ситуациях, не допускающих применения понятия *рыночной стоимости*.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее руководство применяется ко всем оценкам имущества, включая оценки установок, машин и оборудования. Специальные требования руководства следует соблюдать в случаях, когда известно о наличии или имеются достаточные основания для предположения о наличии опасных или токсичных веществ, которые могут повлиять на *рыночную* или иным образом определенную *стоимость* имущества.

3.0. Определения

- 3.1. С точки зрения настоящего руководства, к *опасным* или *токсичным веществам* относятся особые материалы, присутствие или близкое соседство которых может отрицательно сказываться на стоимости имущества из-за их потенциальной способности приносить вред всему живому. Такие материалы могут быть составной частью улучшений земельно-

го участка или улучшений на земельном участке либо находиться на поверхности земли или под землей. Они также могут находиться за пределами земельного участка, но вблизи него. Иногда они могут содержаться в качестве примесей в воздушном пространстве.

3.1.1. В более широком смысле, выходящем за рамки настоящего руководства, *факторы окружающей среды* могут быть охарактеризованы как внешние (по отношению к оцениваемому имуществу) воздействия, которые могут сказываться положительно или отрицательно либо никак не сказываться на стоимости имущества. Опасные или токсические вещества могут быть обнаружены как на месте нахождения оцениваемого имущества, так и вне него.

3.2. Применительно к оценке *опасное вещество* определяется как любой материал, находящийся внутри, вокруг или поблизости от оцениваемого объекта имущества, форма, количество и биологическая доступность которого достаточны для того, чтобы оказать отрицательное воздействие на *рыночную стоимость* имущества.

3.3. Понятие «*токсичный*» описывает состояние материала, будь оно газообразным, жидким или твердым, в котором он по своей форме, количеству и местонахождению на дату оценки обладает способностью наносить вред всему живому. *Токсичность* относится к степени или масштабам такой способности.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. В то время как выражения *рыночная стоимость* и *справедливая стоимость* не всегда могут быть синонимами (см. МСО 1, 2 и МПО 1), каждый тип стоимости отражает рыночное поведение при условиях, содержащихся в соответствующих определениях. В той степени, в которой опасные и токсичные вещества могут повлиять на величины стоимости любого из этих типов, при оценке и составлении отчета необходимо надлежащим образом раскрыть данные обстоятельства и дать их трактовку.

4.2. Настоящее руководство применимо ко всем обстоятельствам, влекущим за собой публичное раскрытие стоимостей имущества, как в целом, так и по отдельным частям, когда на эти стоимости негативно влияет наличие опасных или токсичных веществ. Вдобавок к вероятному влиянию этих факторов на оцениваемое имущество, возможно, существуют и другие сопутствующие проблемы, такие как затраты на санацию или восстановление, затраты на техническое обслуживание и текущий ремонт или на мониторинг, обязательства перед третьими сторонами, ответственность перед регулирующими органами и т.п. Таким образом, надлежащие процедуры и раскрытие данных важны в оценках, используемых для подготовки финансовых отчетов и соответствующих счетов.

4.3. В ходе обычной процедуры оценки актива оценщик получает указания от дирекции предприятия, как это предусмотрено в МПО 1. Любые специальные указания оценщику, касающиеся трактовки проблем опасных и токсичных веществ, которые могут оказать отрицательное влияние на стоимость имущества, являются важными раскрываемыми в отчете об оценке данными. Эти раскрытия должны сопровождаться разъяснением оценщика о том, как он трактовал рассматриваемые проблемы в ходе оценки, какие допущения были приняты и какое влияние (если таковое имеется) такие соображения оказали на приведенную в отчете величину стоимости.

4.4. Хотя стоимостные эффекты от наличия опасных или токсичных веществ определяются по данным рынка (при выполнении задания по установлению *рыночной стоимости*), такие эффекты могут и не обнаруживаться столь же легко при оценке имущества, для которого подходящим является метод *амортизированных затрат замещения*. Для соблюдения МПО 1 при использовании метода АЗЗ оценщика в максимальной степени должны применяться принципы настоящего руководства и полностью раскрывать пределы своего анализа и базу для своих выводов.

4.5. Бухгалтерское определение *убытков от обесценения* — это сумма, на которую учетная сумма актива или приносящего доходы подразделения организации превышает их возмещаемую сумму (МСФО 36, п. 6). В такое обесценение может приноситься негативное влия-

ние опасных и токсических материалов, которые присутствуют в имуществе. Убытки от обесценения для имущества, где такие вещества присутствуют, могут включать неблагоприятное влияние этих веществ на стоимость имущества (см. п. 5.4 ниже).

5.0. Руководство

5.1. При обсуждении с существующим или предполагаемым клиентом вопросов, относящихся к оценке имущества, когда известно или есть веские основания предполагать наличие условий окружающей среды, которые могут отрицательно повлиять на результаты оценки, оценщик должен представить клиенту сведения, характеризующие уровень своих знаний, опыта и компетенции в отношении действий в данной ситуации.

5.1.1. Если на момент обсуждения оценщиком и будущим клиентом потенциального задания на оценку такие факторы окружающей среды известны или их существование предполагается, то оценщик должен убедиться, что клиент имеет достаточное представление относительно его (оценщика) компетенции и обязательств в плане раскрытия данных и что согласие на выполнение задания ни в коей мере не приведет к риску невыполнения этих обязательств.

5.1.2. Если рассматриваемые факторы окружающей среды обнаружатся после начала выполнения задания, оценщик должен раскрыть клиенту сведения относительно своей компетенции, опыта и знаний так, как это предусмотрено настоящим руководством, а затем уже выполнить требования всех прочих стандартов по раскрытию данных.

5.2. Учитывая то, что во многих ситуациях, связанных с окружающей средой, может потребоваться консультация по вопросам, относящимся к области права, физики и другим областям науки и техники, в случае, когда и для оценщика, и для клиента во всех прочих отношениях задание приемлемо, оценщик должен предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения задания. Эти шаги могут включать надлежащие собственные исследования, совместную работу с другим оценщиком, обладающим требуемыми знаниями, опытом и компетенцией, а также получение профессиональной помощи от других специалистов, обладающих необходимыми знаниями, опытом и компетенцией.

5.3. Раскрытие данных о наличии каких-либо опасных и токсичных веществ, которые могут отрицательно сказаться на стоимости имущества, входит в число общих требований к отчету, установленных в МСО 1, 2 и 3. Требуется также, чтобы оценщик указал, как он рассматривал эти обстоятельства при выполнении задания. Если в задании указано, что оценка имущества осуществляется с исключением фактора воздействия окружающей среды, это ограничивающее допущение должно быть полностью раскрыто, а отчет — соответствовать приведенным выше положениям (см. пп. 5.1 и 5.2). Требования к отчетам об оценке рассматриваются в Кодексе поведения и МСО 3 «Составление отчета об оценке».

5.4. Там, где имеет место ухудшение качеств [impairment] имущества, оценщик должен рассчитать стоимость имущества в предположении, что оно преодолено. Там, где возможно, оценщик должен определить затраты на рекультивацию; однако, если это невозможно, оценщик должен обозначить тот факт, что имущество обесценено.

5.5. Если имущество оценивается как не подвергающееся воздействию опасных веществ, в то время как такие вещества или подозрение на их наличие имеются, отчет об оценке должен содержать оговорку, которая четко ограничивает сферу, охватываемую оценкой. Оценщик также должен привести надлежащее раскрытие цели оценки и сформулировать результаты оценки с соответствующими оговорками. Должно также содержаться ограничение на использование заключений об оценке без сопутствующего раскрытия оговорки и ее разъяснения.

- 5.6. В отчете об оценке должны быть указаны имена и характер профессиональной помощи других лиц, которые предоставили специальную информацию о воздействии факторов окружающей среды на оцениваемое имущество.
- 5.7. При отсутствии известных факторов окружающей среды, которые могут отрицательно сказаться на стоимости имущества, оценщик в рамках обычной практики должен включать в отчет об оценке ограничительные условия относительно непредсказуемости или иное заявление об отказе от ответственности, гласящее, что оценка проводилась исходя из того, что на дату оценки о существовании каких-либо подобных факторов не было известно, однако если бы они существовали, то могли бы отрицательно повлиять на стоимость.
- 5.8. В мире растет озабоченность воздействием опасных и токсичных веществ на жизнь и имущество. В последнее время выявлено множество потенциальных опасностей, и весьма вероятно, что в будущем к ним добавятся новые, по мере того как делаются новые открытия и правительства вводят соответствующие меры контроля или этих мер требует рынок.
- 5.9. Некоторые опасные или токсичные вещества могут оказывать существенное влияние на стоимость имущества. Однако, так как оценщики обычно имеют дело с *рыночными стоимостями*, именно реакция рынка на наличие этих веществ является нерешенной проблемой в заданиях по установлению *рыночной стоимости*. С течением времени может обнаружиться, что вещества, не оказывавшие отрицательного влияния на стоимость имущества, перестали быть таковыми. И наоборот, материалы, которые когда-то считались сильно влияющими на стоимость имущества, могут быть признаны вовсе не влияющими или незначительно влияющими на стоимость имущества или влияющими на нее только при определенных рыночных условиях.
- 5.10. Рассмотрение физических, юридических, научных и технических проблем, связанных с наличием опасных или токсичных веществ, часто выходит за рамки профессиональных возможностей оценщика. Однако роль оценщика при рассмотрении этих факторов может быть облегчена, если:
- 5.10.1. ситуации значимого воздействия веществ на окружающую среду признаются и трактуются в соответствии с настоящим руководством независимо от того, возникли ли они до принятия задания на оценку или после начала его выполнения;
 - 5.10.2. в случаях, когда требуются специальные навыки, знания, подготовка и опыт, можно положиться на профессиональные консультации и помощь других лиц. При этом в отчете об оценке необходимо дать соответствующую ссылку и объяснение такой помощи;
 - 5.10.3. надлежащим образом исследуется влияние на процесс оценки опасных или токсичных веществ или, в противном случае, если процесс оценки должен исключать рассмотрение таких вопросов, то адекватно раскрываются сделанные допущения, цели анализа и возможное влияние допущений на стоимость, получаемую в соответствии с выбранным ее определением;
 - 5.10.4. прилагаются разумные усилия к тому, чтобы отчеты и содержащиеся в них расчетные величины стоимости не вводили в заблуждение и могли обоснованно применяться только с той целью, для которой они предназначены.
- 5.11. Предполагается, что оценщики будут корректно применять те признанные методы и способы, которые необходимы для соблюдения настоящего руководства. В случае оценки имущества при наличии какого-либо опасного или токсичного вещества, отрицательно влияющего на его стоимость, оценщик должен применять те процедуры, которые необходимы для адекватного отражения подобных потерь стоимости, тщательно заботясь о том, чтобы не занижить и не завысить стоимостные эффекты. При выполнении задания по определению *рыночной стоимости* оценщик несет ответственность за отражение рыночного эффекта, вызываемого конкретными условиями или обстоятельствами.

- 5.12. Следует предупредить оценщиков о том, что могут возникнуть значительные противоречия между юридическими, научными и техническими экспертами, на советы которых оценщик, возможно, будет вынужден полагаться. Особые разногласия могут возникнуть в методах и масштабах очистки, технического обслуживания и текущих ремонтов, мониторинга, которые могут быть связаны с наличием опасных или токсичных веществ, а также по поводу связанных с этим затрат.
- 5.12.1. Задания на оценку могут потребовать оценку имущества, затронутого присутствием опасных или токсичных веществ, при допущении, что любое влияние этих веществ на стоимость исключается из стоимости, которая будет приведена в отчете.** Такие задания приемлемы при условии, что проводимая в итоге оценка не вводит в заблуждение, что клиент проинформирован и согласен на это ограничительное условие и что в отчете об оценке будут четко изложены это ограничение и доводы в его пользу.
- 5.12.2. В силу того, что проблемы окружающей среды часто связаны с вопросами технического характера, обычной практикой оценщика являются непосредственный или через клиента поиск и опора на мнение тех, кто обладает соответствующей квалификацией в отношении работы с опасными или токсичными веществами. **Оценщики должны раскрывать степень и характер опоры на подобные мнения.**
- 5.13. Оценщики и пользователи оценочных услуг должны признавать, что эффект от действия конкретного опасного или токсичного вещества может сильно меняться в зависимости от различий между объектами имущества, их местоположением и рынками. Отрицательное воздействие на стоимость может находиться в пределах от нуля до значений, которые превышают затраты на санирование и восстановление. Последний случай, например, может иметь место, если *наиболее эффективное использование* имущества, затронутого присутствием опасных или токсичных веществ, меняется из-за его состояния или же если меняются возможности продажи имущества либо степень его пригодности для других целей. В любом случае **роль оценщика состоит в том, чтобы исследовать и отразить влияние фактора окружающей среды на конкретное имущество на соответствующем рынке.**
- 5.14. Применительно к типичному заданию по оценке оценщик обычно не обладает навыками по выражению юридических, научных или технических обстоятельств, касающихся опасных или токсичных веществ или других факторов окружающей среды, отрицательно влияющих на стоимость. Для обеспечения надежности и пригодности приводимой в отчете стоимости **важно, чтобы при существовании какого-либо из таких условий они были надлежащим образом рассмотрены и отражены в отчете.**
- 5.14.1. Когда оценщику известно, что в задании по оценке фигурирует опасное или токсичное вещество, оценщик должен следовать всем требованиям настоящего руководства.** Обычно различные технические специалисты, на мнение которых оценщик может опираться, нанимаются клиентом или другими лицами.
- 5.14.2. Когда у оценщика имеются основания предполагать наличие опасного или токсичного вещества, оценщик обязан незамедлительно проинформировать об этом клиента и попросить его предпринять шаги для решения соответствующих вопросов.** Обсуждая эту проблему в условиях конфиденциальности, оценщик избегает действий, которые сами по себе могут отразиться на репутации рассматриваемого имущества.
- 5.15. Стандарты, определяющие обязанности оценщика по отслеживанию, установлению местонахождения и идентификации опасных или токсичных веществ или обстоятельств, могут различаться как в рамках одного законодательства, так и в разных законодательствах в различное время. В целом определение характера, масштабов и физического эффекта воздействия условий окружающей среды не входит в круг услуг, оказываемых оценщиками.
- 5.16. Имея дело с опасными или токсичными веществами, оценщик должен исследовать все связанные с этим проблемы в обстановке конфиденциальности, чтобы не породить необоснованных подозрений относительно данного имущества.**

5.17. Часто лица, не знакомые с проблемами опасных или токсичных веществ, полагают, что если существует физический эффект от присутствия таких веществ, то экономическая реакция на это должна быть отрицательной. Рыночный опыт показывает, что могут существовать (и часто существуют) значительные различия между общим восприятием публики и фактическими реакциями рынка на наличие таких веществ. **Роль оценщика заключается в том, чтобы избежать таких широко разделяемых, но часто ошибочных допущений и тщательно рассмотреть все важные факторы, провести надлежащее исследование рынка и отразить в отчетах об оценке соответствующие позиции рынка в отношении данной ситуации.**

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.