



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

УЧЕТ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ФАКТОРОВ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Основные положения

СТО РОО 25-01-96

Предисловие

1. Принят и введен в действие постановлением Правления Российского общества оценщиков 11 сентября 1996 года, протокол № 16, г. Москва.
2. Введен впервые.
3. В настоящем стандарте использован текст Международного стандарта оценки “Учет в процессе оценки факторов окружающей среды”, подготовленный Международным комитетом по стандартам оценки имущества (The International Asseste Valuation Standards Committee) .
4. Стандарт полностью соответствует Уставу Российского общества оценщиков, зарегистрированному Минюстом РФ 01 сентября 1995г. (свидетельство о регистрации N 3054).
5. Информация о стандарте направлена в Федеральный фонд стандартов Госстандарта Российской Федерации.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Правления Российского общества оценщиков.

Содержание

1. Введение
2. Область применения
3. Определения
4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета
5. Формулировка Стандарта
6. Замечания
7. Требования к изложению фактического материала
8. Условия отступления от Стандарта

Содержание Стандарта следует рассматривать в соответствии

1. Введение

- 1.1 Целью настоящего Стандарта является предоставление Оценщикам ориентиров для проведения оценки в тех случаях, когда факторы окружающей среды могут оказывать влияние на стоимость оцениваемой собственности.
- 1.2 В настоящем Стандарте рассматриваются общие понятия, принципы и соображения, которыми руководствуются Оценщики при проведении оценки в тех случаях, когда имеются в наличии условия окружающей среды, могущие оказывать влияние на стоимость собственности. В нем также обсуждается ряд понятий, которые требуют понимания от бухгалтеров, представителей регулирующих учреждений, а также других пользователей услугами профессиональной оценки.
- 1.3 Оценщики редко имеют специальную квалификацию в правовой, научной и технической областях, в которых часто возникает необходимость при определении риска, связанного с окружающей средой. По этой причине при учете эффектов воздействия на рынок таких факторов Оценщики обычно полагаются на правовые, научные и иные технические рекомендации других специалистов. Рекомендации такого рода должны быть изложены и объяснены в акте или отчете об оценке — в контексте рассматриваемого объекта собственности.
- 1.4 Фундаментальным принципом для применения настоящего Стандарта является приверженность Оценщика рыночной базе оценки, его объективность, а также полное изложение всех существенных моментов, имеющих отношение к делу, в удобном для пользователя виде. Настоящий Стандарт также предоставляет возможность адекватного учета и отражения факторов окружающей среды в тех случаях, когда при оценке специализированной собственности применение понятий рыночной стоимости невозможно.

2. Область применения

- 2.1 Настоящий Стандарт применим к любой оценке недвижимости, производственных средств и оборудования, результаты которой включаются в некоторый публикуемый документ. Стандарт действует в совокупности с другими Стандартами оценки в тех случаях, когда известно (или с достаточно разумными основаниями можно предположить), что имеются факторы окружающей среды, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемого объекта собственности.
- 2.2 При определенных условиях правовые, регулирующие или бухгалтерские требования могут вызвать последующие модификации этого Стандарта. Любое отступление от Стандарта, вызванное подобными обстоятельствами, должно быть отмечено и объяснено в отчете об оценке.

3. Определения

- 3.1 В контексте профессиональной оценки **опасное вещество** определяется как: *любое вещество, находящееся внутри, вокруг или рядом с оцениваемым объектом собственности, и которое по своей форме, количеству и близости облада-*

ет достаточной возможностью оказать негативное влияние на рыночную стоимость объекта.

3.2 Токсичное вещество определяется как:

Состояние вещества, будь то газ, жидкость или твердая субстанция, в котором оно по своей форме, количеству и территориальному расположению на дату оценки обладает способностью приносить вред различным формам жизни.

4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

- 4.1 Термины «рыночная стоимость» и «объективная (справедливая) стоимость» не являются синонимами (см. СТО РОО 20-02-96, 20-03-96 и 20-04-96). В то же время каждый из этих типов стоимости отражает поведение рынка в ситуации, описываемой соответствующим определением. В какой мере стоимость объекта собственности, соответствующая данному типу стоимости, может быть подвержена влиянию факторов окружающей среды, в той мере эти обстоятельства должны быть учтены в процессе оценки и отражены в отчете.
- 4.2 СТО РОО 25-01-96 применим во всех обстоятельствах, связанных с опубликованием величин стоимости объектов собственности, в индивидуальном порядке или в совокупности, в том случае, когда факторы окружающей среды могут оказывать негативное влияние на эти величины стоимости. Помимо возможного воздействия этих факторов на оцениваемую собственность, может быть существенным целый ряд сопутствующих аспектов, таких как объем затрат на очистку и восстановление, затраты на наблюдение и поддержание объекта в нормальном состоянии, перечень обязательств третьей стороны или регулирующих учреждений и т.п. В соответствии с этим для оценки, проводимой в целях подготовки финансовой отчетности и смежной документации, адекватное раскрытие и изложение всех существенных моментов является фундаментальным принципом.
- 4.3 В обычных обстоятельствах при проведении имущественной оценки Оценщик получает инструкции непосредственно от руководителей предприятия, как это предусмотрено СТО РОО 20-04-96. Все специальные инструкции, полученные Оценщиком относительно учета факторов окружающей среды, могущих негативно повлиять на стоимость оцениваемой собственности, должны быть исчерпывающим образом изложены Оценщиком в акте или отчете об оценке. Эти данные должны сопровождаться объяснением Оценщика того, каким образом факторы окружающей среды учитывались в процессе оценки, какие были сделаны допущения, а также эффект (если таковой имел место) этих факторов на величины стоимости, содержащиеся в отчете.

5. Формулировка Стандарта

- 5.1 Если известно или с достаточно разумным основанием можно предположить наличие факторов окружающей среды, могущих оказывать негативное влияние на стоимость объекта собственности, то при обсуждении с клиентом или потенциальным клиентом моментов, существенных для оценки, Оценщик должен довести до сведения клиента факты относительно своих знаний, опыта и компетентности для работы в такой ситуации.

- 5.1.1 Если наличие специфических факторов окружающей среды известно или предполагается на момент обсуждения Оценщиком и потенциальным клиентом будущего заключения договора, то Оценщик должен убедиться в том, что клиент осознает степень компетентности Оценщика и обязательства последнего довести все соответствующие факты до сведения клиента, а также в том, что Оценщик, приступая к заданию, никоим образом не поставит под сомнение выполнение этих обязательств.
- 5.1.2 Если наличие специфических факторов окружающей среды обнаружилось в процессе выполнения задания, Оценщик должен в этот момент довести до сведения клиента все факты относительно своих знаний, опыта и компетентности, как это предусмотрено настоящим Стандартом, после чего действовать в соответствии с дополнительными требованиями 5.1.1.
- 5.2 Осознавая, что многие ситуации, связанные с учетом факторов окружающей среды, могут потребовать правовую, научную и иную техническую консультацию других специалистов, Оценщик, если по всем остальным вопросам с клиентом достигнута договоренность, должен предпринять необходимые шаги для того, чтобы полностью выполнить задание. Такие шаги могут включать в себя соответствующее персональное исследование, кооперацию с другим Оценщиком, обладающим необходимыми знаниями, опытом и компетентностью, либо привлечение к сотрудничеству других специалистов, обладающих необходимыми знаниями, опытом и компетентностью.
- 5.3 В той мере, в какой известно наличие опасных веществ на оцениваемом объекте собственности или в непосредственной близости от него, этот факт должен быть раскрыт в отчете или акте об оценке.
- 5.4 Если объект собственности оценивается как неподверженный действию опасных веществ, в то время как наличие таких веществ известно или его можно предполагать, акт или отчет об оценке должен включать в себя пункт, оговаривающий контекст проводимой оценки, и содержать адекватную формулировку целей и заключений оценки, а также ограничение на использование заключений оценки без сопровождающего изложения всех специальных условий и их объяснения.
- 5.5 В акт или отчет об оценке должны быть включены имена специалистов и характер оказанного ими профессионального содействия при предоставлении специальной информации относительно воздействия факторов окружающей среды на оцениваемый объект собственности.
- 5.6 При отсутствии данных о наличии факторов окружающей среды, могущих оказать негативное влияние на стоимость собственности, Оценщику следует принять за стандартную практику включение в акт или отчет об оценке ограничительного пункта или иным образом оговорить тот факт, что оценка проводилась при предположении, что о наличии подобных факторов не было известно.

6. Замечания

- 6.1 Во всем мире наблюдается растущая озабоченность воздействием факторов окружающей среды на жизнь людей и объекты собственности. За последнее время было обнаружено большое количество потенциально опасных факторов и с течением времени, по-видимому, к их числу будут добавляться новые, по мере

того, как дополнительные ограничения будут налагаться правительствами государств или в них будет возникать потребность со стороны рынка.

- 6.2 Некоторые опасные вещества могут оказывать непосредственное влияние на стоимость объектов собственности; однако, поскольку Оценщик оперирует с рыночной стоимостью объектов, первостепенное значение в процессе оценки имеет сама реакция рынка на опасные вещества. Так, например, для некоторых веществ, для которых считалось, что они не оказывают негативное влияние на стоимость собственности, со временем может быть решено, что они все-таки такое влияние оказывают. И наоборот, для веществ, считавшихся оказывающими существенное негативное влияние, может быть обнаружено, что это влияние совсем не так велико или оно отсутствует вовсе, либо что негативный эффект проявляется только в определенных рыночных условиях.
- 6.3 В то время как правовые, научные и технические моменты, связанные с воздействием опасных веществ, часто не входят в компетенцию Оценщика, его роль в учете факторов окружающей среды в процессе оценки может быть упрощена следующим образом:
- 6.3.1 Установить наличие ситуации, требующей учета факторов окружающей среды, и действовать компетентно в соответствии с настоящим Стандартом, вне зависимости от того, возникла ли такая ситуация до начала выполнения задания или в процессе его выполнения.
- 6.3.2 При необходимости, когда требуются специальные знания, опыт и квалификация, прибегать к помощи и профессиональному совету других специалистов, впоследствии обязательно отразив и пояснив все факты подобного содействия в акте или отчете об оценке.
- 6.3.3 Адекватно выразить рыночную стоимость объекта собственности с учетом влияния факторов окружающей среды; иначе, если объект собственности оценивается как неподверженный воздействию этих факторов, должным образом изложить и объяснить сделанные допущения, цели анализа и возможный эффект допущений на величину рыночной стоимости.
- 6.3.4 При предоставлении отчета позаботиться о том, чтобы сам отчет и содержащиеся в нем оценки стоимости не могли ввести в заблуждение или быть использованы кроме как в тех целях, для которых они предназначались.
- 6.4 От Оценщика ожидается правильное применение установленных методов и процедур, необходимых для того, чтобы в результате оценки были получены достоверные результаты. Имея дело с объектом собственности, подверженным воздействию некоторых факторов окружающей среды, негативно влияющих на стоимость объекта, Оценщику следует применять процедуры, требующиеся для адекватного отражения потери стоимости, следя за тем, чтобы воздействие рассматриваемых факторов не было переоценено или недооценено. Если задание предусматривает определение рыночной стоимости объекта собственности, то на Оценщике лежит ответственность за отражение в своей финальной оценке той степени воздействия, которую оказывают рассматриваемые факторы окружающей среды с точки зрения рынка для оцениваемого объекта собственности.
- 6.5 Оценщики должны со всей осторожностью относиться к тому факту, что может иметься значительное расхождение во мнениях среди правовых, научных и других технических экспертов, услугами которых может потребоваться воспользоваться Оценщику. Особенно значительные разногласия могут быть обнаружены в отношении методов и масштабов работ по очистке, сопровождению и контролю

лю, связанных с рассматриваемыми факторами окружающей среды, и объема соответствующих затрат.

- 6.5.1 Вполне корректное задание может состоять в оценке объекта собственности, подверженного воздействию факторов окружающей среды, при допущении, что любой эффект такого воздействия будет исключен из конечной оценки стоимости объекта, если есть уверенность в том, что результаты оценки не могут ввести в заблуждение, что клиент проинформирован о подобных ограничительных допущениях и не возражает против них, и что все ограничения и причины их установки ясно изложены в акте или отчете об оценке.
- 6.5.2 В силу того, что учет факторов окружающей среды часто сопряжен с рассмотрением технических нюансов, Оценщик обычно обращается за консультацией к специалистам, имеющим соответствующую квалификацию в этих вопросах, и полагаются на их суждения. Оценщик должен раскрыть характер и показать тщательность проведенного им исследования для того, чтобы продемонстрировать, что тот факт, что Оценщик в своем заключении опирается на подобные суждения, имеет под собой достаточно разумные основания и является уместным в контексте рассматриваемой ситуации.
- 6.6 Оценщики и пользователи услугами профессиональной оценки должны отдавать себе отчет в том, что результат действия некоторого фактора окружающей среды может сильно различаться в зависимости от особенностей, связанных с конкретными объектами собственности, территориальным расположением и рынками. Негативное влияние на стоимость может варьироваться от значений, которыми можно пренебречь, до величин, превышающих затраты на очистку и коррекцию. Последняя ситуация может возникнуть, когда факторы окружающей среды воздействуют на наиболее эффективное использование объекта и когда годность для продажи и другие варианты использования объекта ограничены. В любом случае перед Оценщиком стоит задача исследовать и отразить результаты действия факторов окружающей среды на рассматриваемый объект собственности в контексте его рынка.
- 6.7 В типичном задании от Оценщика не требуется специальной квалификации, необходимой для проведения правовых, научных или технических изысканий, связанных с опасными или токсичными веществами, либо с иными факторами окружающей среды, могущими оказать негативное влияние на стоимость объекта. Для достоверности и возможности будущего использования конечных результатов оценки важно, чтобы наличие ситуации, связанной с факторами окружающей среды, было должным образом учтено и отражено в отчете. Однако, Оценщик должен сознавать, что неадекватные или необдуманные исследования и анализ могут в свою очередь негативно отразиться на стоимости объекта собственности или на его владельце.
- 6.7.1 Если Оценщик знает, что в задание входит рассмотрение факторов окружающей среды, он должен следовать всем требованиям настоящего Стандарта. Как правило, все технические эксперты, чья консультация может потребоваться Оценщику, привлекаются к работе самим клиентом или другими лицами, имеющими отношение к делу, часто на конфиденциальной основе.
- 6.7.2 Если Оценщик подозревает или имеет некоторую причину предполагать наличие потенциально неблагоприятных факторов окружающей среды, он должен немедленно поставить об этом в известность клиента и предложить ему предпринять адекватные меры для решения соответствующих проблем. Решая этот вопрос

частным, конфиденциальным образом, Оценщик избежит действий, которые могли бы на рынке бросить тень на рассматриваемый объект недвижимости.

- 6.8 Стандарты относительно круга обязанностей Оценщика, связанных с поиском, обнаружением и идентификацией ситуаций, уязвимых в плане воздействия факторов окружающей среды, могут варьироваться между юрисдикциями и в их пределах. Вообще говоря, определение характера, масштаба и физического эффекта воздействия факторов окружающей среды лежит вне сферы профессиональной деятельности Оценщика. Обнаружение подобных ситуаций также обычно не входит в компетенцию Оценщика, однако он может сам выступить инициатором соответствующего исследования в тех случаях, когда местные стандарты указывают на то, что подобное исследование уместно и желательно.
- 6.9 Лица, незнакомые с вопросами, связанными с действием факторов окружающей среды, обычно полагают, что наличие физического эффекта воздействия некоторых факторов окружающей среды неизбежно влечет за собой негативную реакцию со стороны рынка. Однако, рыночный опыт показывает, что могут быть (и часто действительно существуют) важные различия между представлениями широкой публики и фактической реакцией рынка на факторы окружающей среды. В задачу Оценщика входит, избегая таких предвзятых допущений, тщательно учесть все существенные факторы, провести компетентное рыночное исследование и отразить в результатах оценки отношение рынка к факторам окружающей среды в контексте рассматриваемой проблемы.
- 6.10 При рассмотрении всех вопросов, связанных с учетом влияния факторов окружающей среды, Оценщику следует действовать конфиденциально и таким образом, чтобы представление общественности о проводимом исследовании не противоречило сути рассматриваемых вопросов, но в то же время не вызывало неуместные спекуляции относительно оцениваемого объекта.
- 6.11 Несмотря на то, что в тех случаях, когда выполнение задания предполагает определение рыночной стоимости, реакция рынка на факторы внешней среды может быть оценена непосредственно по рыночным данным, в то же время подобная задача несколько осложняется при рассмотрении объекта собственности, для оценки которого наиболее подходящей процедурой является метод остаточной стоимости замещения. При применении метода ОСЗ Оценщик должен в той мере, в какой это возможно, руководствоваться принципами, изложенными в настоящем Стандарте, и полностью изложить ход проведенного им анализа и основы сделанных им заключений.

7. Требования к изложению фактического материала

- 7.1 Оценщик должен довести до сведения клиента факты относительно своих знаний, опыта и компетентности для рассмотрения факторов окружающей среды, могущих иметь негативное влияние на стоимость оцениваемого объекта собственности.
- 7.2 Оценщик должен указать на существование всех факторов окружающей среды, могущих иметь негативное влияние на стоимость оцениваемой собственности, а также раскрыть, каким образом воздействие того или иного фактора было учтено в процессе выполнения задания. Если задание требует оценивать объект собственности как если бы такие факторы не существовали, то должно быть осуществлено полное изложение ограничительных допущений, а отчет должен соответствовать приведенной выше формулировке Стандарта.

- 7.3 В той мере, в какой результаты оценки опираются на профессиональную помощь других специалистов, Оценщик должен для каждого такого специалиста указать в отчете или акте об оценке его имя и внесенный им вклад.
- 7.4 При оценке объектов собственности, не подверженных воздействию некоторых факторов окружающей среды, могущих иметь негативное влияние на стоимость, Оценщик должен исходить из предположения, что эти факторы не существуют. Однако, подобное допущение не должно в общем случае подменять собой соответствующее исследование фактов, относящихся к объекту собственности, или выяснение наличия таких факторов.

8. Условия отступления от Стандарта

- 8.1 По причинам правового порядка либо из практических соображений в некоторых государствах Оценщик может быть вынужден исходить из предположения, что некоторый фактор окружающей среды, могущий оказать негативное влияние на стоимость объекта собственности, отсутствует. В такой ситуации обязанностью Оценщика является убедиться в том, что факт отступления от настоящего Стандарта ясно изложен наряду с целью проводимой оценки и причиной отступления от Стандарта. Обязанностью Оценщика также является обеспечение того, чтобы в каждом подобном случае отступления от Стандарта акт или отчет об оценке сопровождался ограничением на любое использование результатов оценки без соответствующего изложения специальных допущений и отступления от настоящего Стандарта.