

**Руководство № 2.
Оценка при наличии
ОПАСНЫХ И ТОКСИЧНЫХ
Веществ**

Выполнил: Сабыралы Нурбол

Руководство по применению и исполнению № 7.2 «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ».

В Стандарте 1, определяющем рыночную базу оценки указывается, что отрицательную рыночную стоимость могут иметь некоторые объекты, подвергшиеся воздействию загрязнения окружающей среды.

В Руководстве по оценке при наличии опасных и токсичных веществ определяется:

- 1) что считать опасными и токсичными веществами;
- 2) как проводить оценку при наличии вредных и токсичных веществ;
- 3) к каким видам имущества применяется данное руководство;
- 4) в каких случаях приглашать специалистов;
- 5) как результаты оценки, полученные при наличии токсичных и опасных веществ, взаимосвязаны с финансовой отчетностью.

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. Применительно к оценке опасное вещество определяется следующим образом: любой материал 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.

В руководстве указывается, что при оценке необходимо учитывать такие вопросы, как затраты на санацию или восстановление, затраты на техническое обслуживание и текущий ремонт, затраты на мониторинг, обязательства перед третьими сторонами, ответственность перед регулирующими органами и т. п.

Имея дело с опасными или токсичными веществами, Оценщик должен исследовать все связанные с этим проблемы в обстановке конфиденциальности, чтобы не породить ненужных спекуляций относительно данного имущества.

В руководстве также указывается, что раскрытие данных о наличии каких-либо опасных и токсичных веществ, которое может отрицательно сказаться на стоимости имущества, входит в число общих требований к отчету, установленных в Стандарте 1 МКСО. Требуется также, чтобы оценщик указал, как он рассматривал этот фактор при выполнении задания.

Европейские стандарты оценки (ЕСО 2000)

В европейских стандартах оценки вопросам окружающей среды также уделяется достаточно большое место. В частности, Стандартом 9, регламентирующим содержание сертификата и отчета об оценке, предписывается рассматривать проблемы, связанные с окружающей средой, включая оценки риска.

Это делается для того, чтобы:

1. гарантировать полный охват всех важнейших областей, влияющих на стоимость;
2. обеспечить невозможность неправильного истолкования реальной ситуации со стоимостью имущества;
3. избежать возникающих дополнительных обязательств;
4. избежать финансовых потерь, связанных либо с потерей стоимости имущества при обнаружении негативного экологического воздействия, либо необходимостью осуществления затрат, связанных с выполнением природоохранных требований и норм, обязывающих компенсировать экологический ущерб и восстанавливать нарушенное качество природной среды.

В Методическом руководстве 1, являющимся составной частью ЕСО 2000, указывается, что экологические проблемы могут оказывать сильное воздействие на цены на рынке недвижимого имущества в связи с тем, что рынки стали более чувствительными к экономическому воздействию факторов, относящихся к окружающей среде, включая воздействие связанных с загрязнением обязательств.

В Методическом руководстве 1, являющимся составной частью ЕСО 2000, указывается, что экологические проблемы могут оказывать сильное воздействие на цены на рынке недвижимого имущества в связи с тем, что рынки стали более чувствительными к экономическому воздействию факторов, относящихся к окружающей среде, включая воздействие связанных с загрязнением обязательств.

К факторам окружающей среды, влияющим на стоимость недвижимого имущества или имеющим прямое отношение к оценке ЕСО 2000 относят:

1. Загрязнение окружающей среды, являющееся следствием естественных или искусственных (созданных человеком) процессов;
2. Химические загрязнители на земле, выщелачивание соседних участков земли, загрязнение земельных участков и почв, в том числе являющееся результатом нынешних или прошлых процессов;
3. Физические (особые виды) воздействия на окружающую среду;
4. Технологии очистки и производства, конструкции зданий;
5. Опасные материалы в здании.

Американская практика оценки

В США процедура экологической оценки участка и экологическая оценка объекта является составным элементом процедуры оценки стоимости недвижимости. Считается, что в большинстве случаев экологическая оценка необходима для заключения сделок с недвижимостью. Она проводится экологическими консультантами, имеющими образование в области широкого круга экологических вопросов. Специализированные исследования проводят поэтапно. На первом этапе уделяют внимание признакам потенциального заражения; на втором этапе проводят проверки с целью определения присутствия предполагаемых загрязнителей. На третьем этапе делают описание объема загрязнения. Экологический консультант может дать рекомендацию в отношении необходимых мероприятий для проведения очистки и оценки стоимости восстановительных работ.

Первый этап чаще всего имеет отношение к сделкам с недвижимостью. Обычно он включает посещение участка, изучение аэрофотоснимков, исследование регистрационных записей местных, региональных и федеральных экологических агентств, а также изучение соответствующих законодательных актов и выявление природоохранных требований. В ходе посещения участка эксперт делает опрос жителей оцениваемого объекта и их соседей, а также проводит осмотр на предмет выявления признаков загрязнения, таких, например, как пятна на грунте, дефолиация, ядовитые запахи, выемки почвы, неровный тротуар, а также присутствие мусора.

Если на первом этапе экологическая оценка выявила признаки загрязнения, а также прошлые и настоящие нарушения экологических норм, то в рамках процедуры оценки стоимости переходят ко второму этапу экологической оценки. Как правило, второй этап включает взятие образцов почвы, чтобы установить загрязнение почвы и загрязнение грунтовых вод. На третьем этапе эксперт обычно составляет план восстановительных работ, включая график работ и смету расходов для проведения экологических очистных работ.

В нашей стране существует подобная процедура экологической оценки предприятий. Она носит название экологического аудита. Но так же, как и оценка стоимости, находится в стадии своего становления.