

ССО РОО 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях

MP 14.³³ Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях

1.0. Введение

- 1.1. Цель настоящего международного руководства (MP) — обеспечить разъяснение и руководство по оценке стоимости активов или имущественных интересов (прав), принадлежащих организациям, связанным с добывающими отраслями. В настоящем MP проводится различие между разнообразными имущественными интересами, которые необходимо признавать [в финансовой отчетности], и рассматриваются понятия, которые должны быть приняты во внимание властями, имеющими дело с финансовой отчетностью, регулируемыми органами, судами, финансистами, инвесторами, участниками сделок, касающихся природных [минерально-сырьевых] ресурсов, и другими пользователями услуг по оценке стоимости имущества, связанного с добывающими отраслями.
- 1.2. Надежные оценки стоимости активов в добывающих отраслях, в том числе интересов (прав) [interests (rights)] в объектах имущества, являющихся минерально-сырьевыми ресурсами, играют существенную роль в обеспечении доступности капитала, необходимого:
 - 1) для поддержания целостности добывающих отраслей, составляющих основу мировой экономики;
 - 2) для содействия производительному использованию минеральных и нефтегазовых природных ресурсов;
 - 3) для сохранения доверия рынков капитала.
- 1.3. К добывающим отраслям относят горнодобывающую и нефтегазовую отрасли, но не включают деятельность, сосредоточенную на извлечении воды из земли.
- 1.4. Горнодобывающая и нефтегазовая отрасли характеризуются извлечением из недр минерально-сырьевых ресурсов, которые затем могут сменить несколько собственников, пройти через стадии переработки и стадии измерения. Для оценщиков и пользователей услуг по стоимостной оценке важно, чтобы проводились различия между недвижимым имуществом, движимым имуществом и интересами бизнеса, связанными с этими стадиями. Финансовая отчетность требует признания разнообразных классификаций активов, под которые могут подпадать эти интересы. Кроме того, ясное и точное понимание таких различий необходимо для стоимостных оценок, которые — вне зависимости от их применения — должны выполняться и использоваться в интересах общества.
- 1.5. Отличительной особенностью оценок стоимости в добывающих отраслях является то, что оценщик вынужден в значительной степени полагаться на информацию, предоставляемую техническим экспертом (техническими экспертами) или иным аккредитованным специалистом (иными аккредитованными специалистами), знающим(и) специфику отрасли.
- 1.6. Типичной характеристикой добывающих отраслей, которая выделяет их из ряда других отраслей и секторов экономики, является истощение или истощение природных ресурсов, возвращение которых в свое первоначальное состояние за счет естественных природных процессов, следующих за их извлечением, возможно только в особых случаях. Особые случаи природного воспроизводства могут происходить для минералов, переносимых водой или геотермальной жидкостью. Способом производства является извлечение из земли минерально-сырьевых ресурсов, которые образуют часть недвижимости.
 - 1.6.1. Точное количество и качественные характеристики представляющего экономический интерес полезного ископаемого, которое может быть извлечено из имущества, пред-

³³ В редактировании MP 14 приняли участие отраслевые эксперты Г.В. Выгон, В.С. Мелехин, С.А. Смоляк.

ставляющего собой природный ресурс добывающих отраслей, часто неизвестно на действительную дату оценки.

1.7. Примеры исчерпания или истощения природных ресурсов включают следующие случаи, но не ограничиваются ими:

1.7.1. залежи³⁴ металлосодержащих руд, содержащие такие металлы, как медь, алюминий, золото, железо, марганец, никель, кобальт, цинк, свинец, серебро, олово, вольфрам, уран и металлы платиновой группы;

1.7.2. залежи неметаллических минералов, таких как уголь, поташ, фосфаты, сера, магнезит, соль, минеральные пески, алмазы и другие драгоценные камни;

1.7.3. конструкционные материалы, такие как песок, гравий, щебень и штучный камень;

1.7.4. залежи углеводородов, включающие сырую нефть, природный газ, газовый конденсат, другие газы, тяжелую нефть и нефтеносные пески.

1.8. Важно понимать следующие существенные различия между горнодобывающей и нефтегазовой отраслями в секторах добычи и транспортировки, в том числе:

1.8.1. В приведенных выше пп. 1.7.1–1.7.3 перечислены продукты горнодобывающей отрасли, в которой ценные минералы извлекаются обычно посредством открытой разработки на поверхности (разработки разреза или карьера; каменоломня, используемая для добычи строительного материала, также считается карьером) или подземной шахты. В некоторых случаях извлечение осуществляется через буровые скважины, например извлечение серы и подземное выщелачивание различных солей и урановых минералов. В отдельных случаях извлечение выполняется также путем землечерпальных работ на дне водоемов, например добыча гравия, минеральных песков, алмазов и аллювиального золота. Извлечение из воды минеральных продуктов, таких как хлорид натрия и магний, также является частью горнодобывающей отрасли.

1.8.2. Обычно период добычи в горнодобывающей отрасли четко определен, хотя этот период часто расширяется за счет приращения запасов полезных ископаемых. Ко времени, когда извлечение закончено, на этом месте больше не остается ресурса (актива), разработка которого экономически целесообразна.

1.8.3. Сырье, упомянутое в п. 1.7.4, производится нефтегазовой отраслью, в которой ценный продукт извлекается обычно через скважины, пробуренные в земной коре. В некоторых случаях извлечение осуществляется так же, как и в горнодобыче — например, разработки открытым способом нефтеносного песка и нефтеносного сланца. Извлечение твердого ценного ресурса — более трудоемкий процесс, чем извлечение жидкого ценного ресурса. Управлять извлечением нефти и газа с помощью насосов и клапанов может один человек, у которого время от времени может возникать необходимость в привлечении бригад профилактического или иного ремонта скважин.

1.8.4. Добыча сырой нефти в нефтегазовой отрасли, как правило, осуществляется в несколько экономических стадий. По окончании первичной (первоначальной) стадии извлечения в недрах может оставаться значительная часть начальных запасов сырой нефти. Для извлечения большего объема нефти и природного газа применяют методы вторичного и/или повышенного извлечения. Обычно после завершения производственной деятельности в недрах остается большой процент первоначально имеющейся нефти.

1.8.5. Другое существенное различие между горнодобывающей и нефтегазовой отраслями связано с требованиями к отводу земли для установок по переработке и объектов инфраструктуры. Относительно небольшая площадь требуется для эксплуатации нефтяных и газовых скважин. Но при добыче твердых полезных ископаемых часто требуется большая земельная площадь для отвалов и удаления пустой породы, а также открытой разработки, если это применимо.

³⁴ Но это не *месторождения*, не *ресурсы* и не *резервы (запасы)*, так как эти термины в МР имеют иной смысл.

- 1.8.6. Сырая нефть, природный газ и очищенные нефтепродукты чаще всего транспортируются на рынок или в порт отгрузки по трубопроводам. В отличие от этого, продукты горной добычи обычно транспортируются на рынок или в порт по железной дороге или на грузовиках, результатом чего являются различия в начальных затратах и в воздействиях на окружающую среду.
- 1.9. Во всем мире обе промышленности — горнодобывающая и нефтегазовая промышленность — являются крупными отраслями. Их продукция играет существенную роль для современной экономики благодаря тому, что она обеспечивает сырьем и очищенными материалами другие отрасли, такие как производство энергии, строительство, обрабатывающую промышленность, транспорт и связь.
- 1.10. Деятельность по разведке месторождений полезных ископаемых, в том числе нефти/газа, сопряжена с высоким риском. Для определения технических возможностей и экономической целесообразности добычи должен быть проведен значительный объем работы и исследований. Большинство перспективных месторождений полезных ископаемых и нефти/газа так никогда и не вовлекаются в добычу.
- 1.11. Главным источником стоимости месторождений минерально-сырьевых ресурсов в добывающей отрасли являются проектируемые или потенциально ожидаемые чистые денежные поступления от них. Чистые денежные поступления могут изменяться от года к году, в зависимости от типа товара на основе минерально-сырьевого ресурса, циклического характера товарных рынков и цен, а также изменений в уровне производительности и затрат.
- 1.12. Оценка стоимости нефтегазовых и минеральных [твердых полезных ископаемых] месторождений базируется на объеме запасов полезных ископаемых или нефти/газа и на ресурсах полезных ископаемых или нефти/газа, или на потенциале обнаружения ресурсов. Количество и качество таких запасов/ресурсов может меняться со временем в силу изменения экономической конъюнктуры, технологий, а также в зависимости от успешности разведки. Тем не менее они все-таки являются конечными и со временем будут истощаться.
- 1.13. Внеоборотные активы [включающие основные средства] и специализированные установки, машины и оборудование, используемые при извлечении и переработке сырых продуктов в добывающих отраслях, могут сохранять сравнительно небольшую стоимость или не иметь никакой стоимости при их отделении от места, где осуществляется производство.
- 1.14. Разведываемые месторождения имеют стоимость актива, определяемую по их потенциалу в отношении существования и обнаружения экономически жизнеспособных запасов, содержащихся в них. Имущественные интересы в месторождениях покупаются и продаются на рынке. Многие из этих сделок (транзакций) связаны с соглашениями о частичном интересе, такими как соглашение о сдаче участка в аренду, об опционе либо соглашение о совместном предприятии.
- 1.14.1. Стоимость разведываемого месторождения в значительной мере зависит от геологической и связанной с ней информации о поверхности земли и недрах и от ее интерпретации. Может быть весьма мало известно о характеристиках залежи, которая может находиться в пределах месторождения, до тех пор, пока эта залежь не будет открыта и разведана.
- 1.14.2. Месторождения добывающих отраслей часто находятся в отдаленных районах и обычно в существенной своей части скрываются ниже поверхности земли, а иногда ниже уровня дна водоемов или под морем.
- 1.15. Остаточная стоимость интереса в недвижимости, установках и оборудовании, так же как требования относительно восстановления окружающей среды (как в виде обязательств, так и в виде имущественных улучшений), являются факторами, имеющими отношение к процессу оценки стоимости имущества в добывающих отраслях.

2.0. Сфера применения

2.1. Настоящее МР обеспечивает особое руководство для оценки стоимости активов и интересов в добывающих отраслях. Оно обеспечивает дополнительное руководство для применения международных стандартов оценки (МСО 1, 2, 3), Международных применений оценки (МПО 1, 2, 3) и международных руководств (МР). В этом качестве оно дополняет другие МР отраслевыми особенностями — при их применении в добывающих отраслях:

МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества»;

МР 2 «Оценка стоимости интересов [прав] аренды»;

МР 3 «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»;

МР 4 «Оценка стоимости нематериальных активов»;

МР 6 «Оценка стоимости бизнеса»;

МР 8 «Затратный подход для целей финансовой отчетности (А33)»;

МР 9 «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов».

2.2. Важной частью оценки стоимости объектов имущества в добывающих отраслях может являться собственность или права на промышленное водоснабжение и систему водных запасов. Право на пользование водой может быть прикреплено к земельному участку или получено в другом месте. Для надежного водоснабжения могут потребоваться надлежащие права и средства транспортировки, а также объекты для хранения воды, получаемой со стороны. Оценка стоимости вклада таких прав ставит особые проблемы, которыми оценщик должен заниматься. Однако настоящее МР не предлагает особого руководства для оценки стоимости «связанных с водой» собственности, прав, транспортировки и хранения.

2.3. Там, где применяются или предполагаются процедуры финансовой отчетности по текущим ценам, оценщики наряду с настоящим МР должны соблюдать положения МПО 1 «Оценка для целей подготовки финансовой отчетности». В некоторых государствах биржи ценных бумаг и власти могут предъявлять особые требования в отношении финансовой отчетности для горнодобывающей и нефтегазовой отрасли, которые имеют приоритет по отношению к положениям МСО.

2.4. Хотя настоящее МР обеспечивает дополнительное руководство для проведения стоимостных оценок и составления отчетов о них — в отношении имущества и интересов в добывающих отраслях в соответствии с п. 2.1 — положения настоящего МР не заменяют положений, содержащихся в других документах текущего издания Международных стандартов оценки.

3.0. Определения

3.1. *Добывающие отрасли [Extractive Industries]*. Эти отрасли связаны с обнаружением, извлечением и сопутствующей переработкой природных ресурсов, находящихся на земной коре, в ней или вблизи ее. В их состав входят горнодобывающие и нефтегазовые отрасли. В их состав не включают тот сектор отрасли, который сосредоточен на извлечении воды из земли, но включают извлечение геотермальной жидкости для энергетических нужд.

3.2. *Разведываемое месторождение или район (который может покрывать несколько участков) [Exploration Property or Area]*. Интерес в минеральных или нефтегазовых объектах недвижимого имущества, которые активно разведываются на предмет обнаружения месторождений минерального сырья или залежей нефти/газа, но для которых не продемонстрирована экономическая пригодность [жизнеспособность].

3.3. *Технико-экономическое обоснование (ТЭО) в добывающих отраслях [Feasibility Study in the Extractive Industries]*. Документ о всестороннем изучении месторождения минерального сырья или залежей нефти/газа, в котором достаточно подробно рассматриваются все геологические, инженерные, эксплуатационные, экономические, маркетинговые, регулирующие факторы, факторы, связанные с воздействиями на окружающую среду, и прочие относящиеся к этому факторы.

ТЭО может служить — в обоснованной степени — в качестве базы для принятия окончательного решения лицом, вносящим предложение, или финансовым институтом о подаче заявки или о финансировании разработки предполагаемого месторождения для добычи минерального сырья или нефти/газа. См. также *предпроектное исследование осуществимости* [*Prefeasibility Study*].

3.4. *Минерал (полезное ископаемое)* [*Mineral*]. Любой материал природного происхождения, полезный для человечества или обладающий ценностью, придаваемой ему человечеством, который можно найти на земной коре или в земной коре. Для целей настоящего МР минералы разделяются на металлические минералы, промышленные минералы, агрегаты, драгоценные камни и топливные минералы. Однако к минералам не относится нефть [и природный газ], которая [ые] определяется [ются] отдельно.

3.5. *Запас полезного ископаемого* [*Mineral Reserve*]. Согласно определению Комитета по международным стандартам отчетности для комбинированных (минеральных) запасов (CRIRSCO)³⁵, «экономически эффективно извлекаемая часть измеренного и/или номинального минерального ресурса, — она включает разбавляющие материалы и поправки с учетом потерь, которые могут возникать при добыче ископаемого. [В отношении запасов] предварительно должны быть проведены надлежащие оценки, которые могут включать технико-экономические обоснования. Они могут включать рассмотрение (или пересмотр с учетом реалистичных допущений о добыче) металлургических, экономических, маркетинговых и правовых факторов, а также факторов, связанных с воздействием на окружающую среду, социальных и государственных факторов. Эти оценки во время их представления должны указывать на то, что добыча будет оправданной. По степени уверенности запасы полезного ископаемого подразделяются [в порядке возрастания уверенности] на вероятные запасы полезного ископаемого и доказанные запасы полезного ископаемого».

Аналогичное определение запаса полезного ископаемого и его категорий дает рамочная классификация ООН (UNFC)³⁶, применяя систему кодирования UNFC. Организации, решившие применять определения UNFC или другие определения запаса полезного ископаемого для целей государственной финансовой отчетности, должны для целей оценки согласовать свои запасы полезных ископаемых с категориями «доказанных запасов» и «вероятных запасов» полезных ископаемых по CRIRSCO.

3.6. *Минеральный ресурс (ресурс полезного ископаемого)* [*Mineral Resource*]. Согласно определению CRIRSCO: «Наличие или концентрация в земной коре или на земной коре материала (залежи), в отношении которого имеется существенный экономический интерес, — в такой форме и в таком количестве, что, в конечном счете, имеются обоснованные перспективы для хозяйственной добычи. Местоположение, количество, градация [например, плотностей нефти], геологические характеристики и достаточность минерального ресурса должны быть известны или рассчитываться и выводиться исходя из специфических геологических свидетельств и знаний. С точки зрения уверенности в их геологическом существовании [geological confidence] минеральные ресурсы подразделяются [в порядке возрастания степени уверенности] на категории: подразумеваемые [Inferred], номинальные [Indicated] и измеренные [Measured]. Части месторождения [залежи], которые не имеют обоснованных перспектив для конечной хозяйственной добычи, не должны учитываться как минеральный ресурс».

Рамочная классификация ООН (UNFC) дает аналогичное определение минерального ресурса и его подразделений, применяя систему кодирования UNFC. Для целей настоящего МР минерализация, относимая к категории G4 UNFC («Рекогносцировочная съемка»), исключается из понятия «минеральный ресурс». Организации, решившие применять определения UNFC или другие определения минеральных ресурсов для целей государственной финансовой отчетности, должны для целей оценки согласовать

³⁵ Combined [Mineral] Reserves International Reporting Standard Committee.

³⁶ United Nation Framework Classification.

свои минеральные ресурсы с категориями подразумеваемых, номинальных и измеренных минеральных ресурсов по CRIRSCO.

- 3.7. *Горнодобывающая отрасль [Minerals Industry]*. Организации, занятые разведкой, добычей, переработкой и обогащением полезных ископаемых. Настоящее МР не охватывает оценку активов для последующих стадий переработки после металлургических предприятий или предприятий по переработке полезных ископаемых, таких как активы для транспортировки выплавленных металлов на металлообрабатывающие предприятия или минеральных продуктов на предприятия розничной торговли или на конечный рынок.
- 3.8. *Нефть/газ [Petroleum]*. Любой природный углеводород, будь он в газообразном, жидком или твердом состоянии. Продукты сырой нефти/газа — это в основном сырая нефть и природный газ.
- 3.9. *Нефтегазовая отрасль [Petroleum Industry]*. Организации, занимающиеся разведкой нефти/газа, а также добычей, переработкой, очисткой и сбытом сырой нефти и попутных газов. Настоящее МР не распространяется на активы последующих стадий переработки после нефтегазоперерабатывающих предприятий, таких как активы для транспортировки продуктов нефтегазопереработки на предприятия розничной торговли.
- 3.10. *Запасы нефти/газа [Petroleum reserves]*³⁷. В соответствии с определением, данным Обществом инженеров-нефтяников (SPE)³⁸ и Всемирным нефтяным конгрессом (WPC)³⁹, «те количества нефти, которые, как предполагается, будут разрабатываться сейчас и в будущем на коммерческой основе из известных залежей. Все расчеты запасов (нефти) связаны с некоторой степенью неопределенности. Неопределенность зависит главным образом от количества надежных геологических и инженерных данных, имеющихся в наличии во время проведения расчета и интерпретации этих данных. Относительная степень неопределенности может передаваться за счет отнесения запасов к одной из двух основных категорий — либо доказанных, либо недоказанных. Недоказанные запасы извлекаются с меньшей степенью определенности, чем доказанные запасы, и далее — по степени возрастания неопределенности в отношении их извлечения — могут подразделяться на вероятные и возможные запасы». Доказанные запасы могут быть отнесены к категориям разрабатываемых или неразрабатываемых. Рамочная классификация ООН (UNFC) аналогичным образом определяет запасы нефти/газа и их категории, применяя систему кодирования UNFC.
- 3.11. *Ресурсы нефти/газа [Petroleum Resources]*. Для цели настоящего МР в ресурсы нефти/газа входят только запасы нефти/газа и предполагаемые ресурсы [Contingent resources]. Предполагаемые ресурсы в соответствии с определением, данным Обществом инженеров-нефтяников (SPE) / Всемирным нефтяным конгрессом (WPC), вместе с Американской ассоциацией геологов-нефтяников (AAPG)⁴⁰, — это «те количества нефти/газа, которые, по расчетам на установленную дату потенциально разрабатываемы из известных залежей, но в настоящий момент их разработка не признается коммерчески осуществимой». Рамочная классификация ООН (UNFC) дает аналогичное определение ресурсов нефти/газа, применяя систему кодирования UNFC. Для цели настоящего МР залежи нефти/газа, относящиеся к категории UNFC G4 («Потенциальные геологические условия»), исключаются из «нефтегазовых ресурсов».
- 3.12. *Предпроектное исследование осуществимости [Prefeasibility Study]* в добывающих отраслях. Исследование минеральных месторождений или месторождений нефти и газа с достаточно подробным рассмотрением всех геологических, инженерных, эксплуатационных, экономических факторов, факторов, связанных с окружающей средой, и прочих относящихся к этому факторов, — как обоснованная база для принятия решения о переходе к составлению технико-экономического обоснования.

³⁷ В пп. 3.10 и 3.11 определения запасов и резервов, приведенные в исходном английском тексте, далеко не полные. Специалисту следует знать все категории запасов в соответствии с классификацией SPE и WPC.

³⁸ Society of Petroleum Engineers.

³⁹ World Petroleum Congress.

⁴⁰ American Association of Professional Geologists.

- 3.13. *Роялти* или «*интерес роялти*» в добывающих отраслях [*Royalty or Royalty Interest in the Extractive Industries*]. Доля продукции собственника земли или арендодателя — в деньгах или в натуре — без обязательств по дальнейшей оплате производственных расходов. «*Доминирующее роялти*» — это доля добытых полезных ископаемых или нефти/газа (без оплаты производственных расходов), выплачиваемая некоему лицу, не являющемуся арендодателем, сверх роялти арендодателя.
- 3.14. *Технический эксперт в добывающих отраслях* [*Technical Expert in the Extractive Industries*] (называемый в других местах настоящего МР просто *техническим экспертом*). Лицо, которое отвечает за всю или за часть *технической оценки*⁴¹, которая подкрепляет оценку стоимости имущества в добывающих отраслях. Технический эксперт должен обладать надлежащим опытом, соответствующим предмету оценки, а в тех государствах, где это требуется законом или правилом, также должен быть членом или держателем лицензии профессиональной организации с хорошей репутацией, которая имеет полномочия санкционировать членов или лицензиатов. Аккредитованный специалист может не принимать на себя ответственность за всю или за часть *технической оценки*, если он не является также и техническим экспертом.
- 3.15. *Техническая оценка в добывающих отраслях*. [*Technical Assessment in the Extractive Industries*] Технический документ, подготовленный техническим экспертом (техническими экспертами), который подкрепляет оценку стоимости имущества в добывающих отраслях и прилагается к отчету об оценке или является его частью.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. Среди национальных Общепринятых стандартов финансовой отчетности [GAAPs] в настоящее время имеется несколько подходов к измерению [т.е. к «бухгалтерской оценке» — measurement] деятельности геологоразведочного [upstream] сектора, который включают разведку, открытие и приобретение или разработку минеральных ресурсов или ресурсов нефти/газа, вплоть до момента, когда запасы можно будет впервые продать или использовать. Элемент крайне высокого риска в затратах на эти виды деятельности привел к двум основным подходам к учету «исторических затрат» для добывающих отраслей, которые состоят в том, что:
- а) все «затраты на разведку или на (ориентировочное) оценивание» [evaluation] списываются [на расходы], если не предполагается, что такие затраты будут возмещены, или же эти виды деятельности еще не доказали, являются ли такие затраты экономически возмещаемыми (т.е. это адаптация подхода на основе «успешных усилий»). В применениях этого подхода существуют варианты в зависимости от того, какие типы затрат разрешается капитализировать и каков учет затрат, осуществляемых до установления факта успеха (или неуспеха) деятельности по разведке или [ориентировочному] оцениванию;
 - б) все затраты, понесенные при отыскании и подготовке запасов полезных ископаемых и запасов нефти/газа, должны быть капитализированы и рассматриваться как часть затрат на в конечном счете обнаруженные запасы (т.е. это подход на основе «полных затрат»).
- 4.2. В декабре 2004 г. Совет по Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) выпустил МСФО 6 *Разведка и оценивание минеральных ресурсов*. В соответствии с положениями этого стандарта, организациям разрешается признавать свои затраты на геологоразведку и оценивание как «активы геологоразведки и оценивания». Стандарт требует, чтобы такие активы измерялись по затратам при их первоначальном признании. После первоначального признания организация может решить, применять ли «модель [первоначальных] затрат» или же «модель переоценки стоимости» (как это в общих чертах представлено в МСФО 16 *Основные средства* либо в МСФО 38 *Нематериальные активы*) для измерения своих активов геологоразведки и оценивания.

⁴¹ *Technical Assessment* — не стоимостная, а «натурально-техническая» оценка, которая делает возможной оценку стоимости имущества, но не может ее подменить.

- 4.2.1. Понятие активов геологоразведки и оценивания и затраты, которые образуют эти активы, применяются в равной мере к моделям первоначальных затрат и переоценки стоимости, описанным выше.
- 4.3. П. 9 МСФО 6 гласит: «Организация должна устанавливать политику, в соответствии с которой затраты признаются как *активы геологоразведки и оценивания*, и последовательно применять эту политику. При принятии соответствующего решения организация рассматривает степень, в которой затраты можно связывать с поиском конкретных минеральных ресурсов. Ниже приводятся примеры расходов, которые можно включить в *активы геологоразведки и оценивания* при их первоначальном признании (этот список нельзя считать исчерпывающим):
- приобретение прав на геологоразведку;
 - топографические, геологические, геохимические и геофизические исследования;
 - разведочное бурение;
 - разведка канавами;
 - взятие проб;
 - деятельность в связи с оценкой технической осуществимости и коммерческой жизнеспособности добычи минерального ресурса».
- 4.3.1. Пункт 5(а) МСФО 6 исключает из сферы применения стандарта «деятельность, которая предшествует разведке и оцениванию минеральных ресурсов».
- 4.3.2. Сверх того, п. 10 МСФО 6 гласит: «Стоит только показать очевидность технической осуществимости и коммерческой жизнеспособности добычи минерального ресурса как затраты, связанные с разработкой минерального ресурса, не должны больше признаваться в качестве *активов геологоразведки и оценивания*. *Принципы МСФО* и стандарт МСФО 38 *Нематериальные активы* дают руководство относительно признания активов, возникших из предварительной разработки (или из фазы разработки внутреннего проекта)».
- 4.3.3. Когда факты и обстоятельства, содержащиеся в п. 20 стандарта, указывают на то, что учетная сумма активов геологоразведки и оценивания может превосходить их возмещаемую сумму⁴², от организаций требуют измерения и раскрытия любых потерь, возникающих в результате обесценения активов. Уровень, на котором такие активы оцениваются на предмет обесценения, может охватывать одно или большее число подразделений, генерирующих денежные средства [генерирующих единиц], что является более высоким уровнем укрупнения, чем тот, который допускается в других случаях по МСФО 36.
- 4.3.4. В рамках МСФО 6 «минеральный ресурс» может включать в свой состав минеральные ресурсы, ресурсы нефти, природного газа и аналогичные невозпроизводимые ресурсы (см. термины, определенные в Приложении А к МСФО 6), а также в пп. 3.6 и 3.11 выше.
- 4.4. Стандарты МСФО, которые требуют, чтобы были представлены величины стоимости, установленные в соответствии с положениями настоящего МР, включают:
- МСФО 36 *Обесценение активов* — для установления возмещаемой суммы актива (в том числе активов, которые включают запасы и ресурсы) при проверке того, является ли актив обесцененным. Этот процесс требует установления величины «справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже» и/или «стоимости в использовании», определяемой в указанном стандарте.
 - МСФО 3 *Объединения бизнесов* — для установления учетной суммы активов, которые приобретены в ходе приобретения бизнеса (в том числе активов, которые включают запасы и ресурсы);

⁴² «Учетная сумма» (carrying amount) и «возмещаемая сумма» (recoverable amount) — понятия, введенные в МСФО. Причем «учетная сумма» — в основных принципах и в текстах МСФО и МСО полностью вытеснило традиционную «бухгалтерскую (балансовую) стоимость» («book value»); а при рыночном подходе к экономическим измерениям это означает, что последняя не выражает «стоимость».

– МСФО 16 *Основные средства* — для переоценки (если принято решение о ее проведении) основных средств, которые связаны с деятельностью по добыче.

4.5. Настоящее Международное руководство признает, что исторические затраты [Historical cost], связанные с отысканием и разработкой запасов полезных ископаемых и нефти/газа, обычно не являются показателями стоимости реализации таких запасов после того, как их существование было установлено.

5.0. Руководство

5.1. Понятия, связанные со стоимостной оценкой

5.1.1. Положения настоящего МР призваны обеспечить применение Общепринятых принципов оценки (ОППО) к добывающим отраслям в соответствии с основными принципами, выраженными в главе «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки» МСО.

5.1.2. Стандартом стоимости является рыночная стоимость, определенная в МСО 1 «*Рыночная стоимость как база оценки*». Если, в соответствии с МСО 2 «*Базы оценки, отличные от рыночной стоимости*», должен определяться другой тип стоимости, то оценщик должен дать определение этой стоимости и ясно указать ее в отчете об оценке, как это предписано в МСО 3, представив четкое и понятное объяснение.

5.1.3. Типы имущества, с которыми связана оценка имущества в горнодобывающей и нефтегазовой отраслях, должны быть определены корректно с тем, чтобы обеспечить корректный выбор стандартов и руководств МСО. Существующие в природном виде полезные ископаемые и нефть/газ *in situ* [на месте заложения] являются частью физической земли и *недвижимости*. Собственность на такие полезные ископаемые и нефть/газ на месте заложения, интерес в таких природных ресурсах и право на разведку и добычу таких природных ресурсов являются *недвижимым имуществом* за исключением тех случаев, когда законом определено иное. Полезные ископаемые и нефть/газ при транспортировке и переработке являются *движимым имуществом*. Эксплуатация шахты, карьера или нефтяной скважины являются деятельностью бизнеса, как и транспортировка, и переработка полезных ископаемых и нефти/газа. Подобную деятельность обычно ведет такое предприятие добывающей отрасли, которое имеет в собственности активы в форме недвижимого и движимого имущества, а также деятельность которого вносит вклад в стоимость предприятия как «постоянно действующего».

5.1.4. Ключевым аспектом оценки имущества в добывающей отрасли в форме минерально-сырьевых ресурсов является то, что необходимо правильно установить оцениваемые имущественные интересы и смежные права.

5.1.5. Рыночная оценка имущества в добывающей отрасли как недвижимого имущества должна основываться на наиболее эффективном использовании (НЭИ) имущества. Это требует рассмотрения использования имущества для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых или нефти/газа, если такое использование возможно. Следует также рассмотреть изменение стратегии разведки, разработки или эксплуатации или потенциал для сдачи имущества в аренду с целью максимизации его экономической выгоды.

5.1.6. При установлении НЭИ оценщик должен определить наиболее вероятное использование, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, осуществимо с финансовой точки зрения и результатом которого является наивысшая стоимость оцениваемого имущества⁴³.

5.1.7. При проведении рыночной оценки для рассмотрения обычно доступны три подхода к оценке:

⁴³ Это должно относиться также и к выбору технологии разработки месторождения, и к срокам разработки.

- а) подход на основе сравнения продаж (для оценок стоимости бизнеса называемый «рыночным подходом») — обычно косвенными средствами (см. п. 5.3.1 ниже);
- б) подход на основе (капитализации) дохода, включая дисконтированный денежный поток (на основе рынка);
- с) затратный подход (при оценке бизнеса называемый «подходом на основе активов»), включающий анализ амортизированных затрат замещения (АЗЗ) и затрат на обеспечение эквивалентной полезности.

5.1.8. Там, где один или более описанных выше подходов к оценке применяется в предпочтении перед другими подходами, следует указать причину такого выбора.

5.1.9. Применительно к имущественным интересам в отношении природных ресурсов полезных ископаемых и нефти/газа использование соответствующих методов оценки зависит от стадии разведки или разработки месторождения. Для удобства такие месторождения полезных ископаемых и нефти/газа могут быть разбиты на категории четырех основных типов⁴⁴, хотя это разбиение иногда выражает субъективное мнение оценщика или технического эксперта:

- разведываемые месторождения [Exploration properties];
- ресурсные месторождения [Resource properties];
- разрабатываемые месторождения [Development properties];
- производственные месторождения [Production properties].

5.1.10. Разведываемые месторождения определяются в п. 3.2.

5.1.11. Ресурсные месторождения содержат минеральный ресурс или нефтегазовый ресурс, но ни предварительное исследование технической осуществимости проекта, ни технико-экономическое обоснование не продемонстрировали экономическую пригодность [жизнеспособность] этих месторождений.

5.1.12. Разрабатываемые месторождения — в большинстве случаев, это месторождения, в отношении которых технико-экономическое обоснование продемонстрировало их экономическую пригодность, но добыча еще не ведется.

5.1.13. Производственные месторождения — во время оценки на них фактически осуществляется добыча полезного ископаемого или нефти/газа.

5.1.14. Указанные выше разные стадии разведки и разработки несут разные уровни риска. Этот риск связан с вероятностью конечной или непрерывной добычи полезных ископаемых или нефти/газа. По мере того как разведываемое месторождение переходит в ресурсное месторождение, а затем в разрабатываемое и в производственное месторождение, собирается больше технической информации, что делает возможным технический анализ, включающий предпроектное исследование технической осуществимости и проводимые технико-экономические обоснования, тем самым сокращают фактор риска, хотя при этом объем подверженных риску капитальных инвестиций быстро возрастает.

5.1.15. Результаты примененных подходов к оценке и методов оценки должны быть взвешены и согласованы для вывода заключения о стоимости. Должны быть указаны причины придания более высокого веса одному подходу или методу в сравнении с другим.

5.2. Компетенция и беспристрастность

5.2.1. Оценки, подготовленные в соответствии с настоящим международным руководством, должны отвечать всем положениям Кодекса поведения МСО.

5.2.2. Для того чтобы провести оценку актива или интереса в добывающей отрасли, оценщик должен обладать компетенцией, соответствующей рассматриваемому активу или интересу, либо воспользоваться услугами технического эксперта (технических экспертов), обладающего (обладающих) надлежащей квалификацией.

⁴⁴ Данная классификация, представленная разработчиками документа в исходном (англоязычном) тексте, не соответствует в точности классификации запасов SPE/WPC (см. п. 3.10), но может быть с ней согласована.

- 5.2.3. Представление надежной и точной оценки, как правило, требует, чтобы оценщик обладал специализированной подготовкой или получал помощь от технического эксперта (экспертов) или другого аккредитованного специалиста (специалистов) в том, что касается геологии, расчетов ресурсов и запасов, инженерного дела и экономики, а также в связанных с окружающей средой аспектах, относящихся к рассматриваемому типу минерального ресурса и географических условий. Термин «технический эксперт» по сути охватывает понятия «компетентное лицо», «независимый оценщик» и аналогичные требования, которые могут применяться в некоторых государствах, если предполагаемое использование отчета об оценке связано с государственной финансовой отчетностью или иной установленной законом целью.
- 5.2.4. Оценщик несет ответственность за принятое им решение полагаться на техническую оценку, на данные или на мнение, представленное другими экспертами или специалистами. Сюда входит ответственность за проведение обоснованной проверки того, что эти лица обладают надлежащими данными и компетентны и что их работа заслуживает доверия.
- 5.3. Особые соображения относительно оценок стоимости в добывающей отрасли:
- 5.3.1. Каждое месторождение полезных ископаемых, залежь нефти/газа, разведываемое месторождение является уникальным. Поэтому прямое сопоставление транзакций с месторождениями природных ресурсов минералов и нефти/газа часто затруднительно или неуместно. Тем не менее анализ продаж является важным инструментом оценки. Для целей косвенного сопоставления продаж часто могут применяться корректировка объема продаж или анализ коэффициентов. Анализ продаж и другой анализ рынка нередко могут способствовать установлению таких рыночных факторов как рыночная ставка дисконтирования, фактор риска или фактор неопределенности, которые можно использовать в доходном подходе.
- 5.3.2. Для того чтобы отчет об оценке обеспечивал получение расчетной величины рыночной стоимости, анализ стоимостной оценки должен основываться на рыночных фактах и текущих ожиданиях и ощущениях участников рынка относительно оцениваемого имущества, а такие рыночные свидетельства должны последовательно применяться в анализе оценщика.
- 5.3.3. Наиболее распространенным методом, используемым организациями для принятия инвестиционных решений в добывающих отраслях, является анализ чистой приведенной стоимости или анализ дисконтированного денежного потока (анализ ЧПС / анализ ДДП). Следует предупредить оценщика, что этот и другие методы, например, те, которые основываются на теории опционов, будут давать расчетные нерыночные величины, характерные для инвестиционной стоимости или для стоимости в использовании, если тщательно не позаботиться о том, чтобы гарантировать получение расчетной величины рыночной стоимости. Для того чтобы оценщик представил в отчете расчетную величину рыночной стоимости, полученную в результате такого анализа, все входные данные и допущения должны отражать имеющиеся в наличии свидетельства, основанные на рыночных данных, и текущие ожидания и восприятие участников рынка в соответствии с МР 9. Любое отклонение от этих требований и от предписанного в МР 9 порядка анализа должно быть указано в отчете.
- 5.3.4. Рыночная стоимость месторождений минерально-сырьевых ресурсов и бизнеса в добывающих отраслях обычно является большей или меньшей, чем величина суммы стоимостей их частей или компонент. Например, рыночная стоимость полосы объектов недвижимости [real estate tract], находящейся в безусловном праве собственности, которая содержит месторождение минерального сырья, редко является суммой независимых стоимостей полезных ископаемых, поверхности зем-

ли и установок, машин и оборудования. Аналогичные ситуации могут часто возникать в нефтегазовой отрасли.

5.3.5. Для эксплуатируемого месторождения минерально-сырьевых ресурсов в горнодобывающей и нефтегазовой отраслях возможно существование отдельных прав собственности на составные части, используемые предприятием, такие как запасы, роялти, установки, машины и оборудование. Для оценщика предприятия важно правильно осознать эти особенности. Также возможно и требование о предоставлении оценок отдельных интересов собственности.

5.3.6. Существенные данные, на которые опираются при установлении расчетной величины стоимости, следует проверять на точность всякий раз, когда это представляется разумным. Такая проверка может включать выборочный анализ информации о буровых скважинах и образцах и смежных аналитических данных для рассматриваемого месторождения природных ресурсов, а также подтверждение опубликованной информации, касающейся транзакций, связанных с аналогичными месторождениями.

5.3.7. Если имеется несколько расчетных величин количества и качества ресурсов и запасов для рассматриваемого месторождения минерально-сырьевых ресурсов, то оценщик должен определить, какие расчетные величины целесообразно лишь раскрыть и обсудить, а какие — использовать в качестве базы в процессе оценки, и ему следует указать причины таких решений. Вместе с отчетом об оценке можно представить критические замечания по поводу альтернативных величин.

5.3.8. Оценщик должен рассмотреть и дать ссылки на другие факторы, которые оказывают существенное воздействие на оценку. В зависимости от типа месторождения и оцениваемых прав в их число могут входить:

- статус землевладения, прав и других интересов;
- все залежи полезных ископаемых и нефти/газа в границах землевладения или прав;
- доступ на рынки, качество и количество продукта, который может продаваться;
- услуги и инфраструктура, любые соглашения об оплате, вознаграждениях или сопутствующих обязательствах;
- оценки воздействия на окружающую среду и обязательства по ее восстановлению;
- любые аспекты местного правового титула;
- капитальные и эксплуатационные затраты;
- определение времени и завершение программ капитальных инвестиций;
- расчетные остаточные стоимости;
- существенные соглашения и требования законов;
- налогообложение и роялти;
- обязательства и финансовые риски;
- затраты на восстановление, рекультивацию и закрытие объекта;
- любой другой аспект, который оказывает существенное воздействие на оценку.

5.4. Раскрытие информации в отчетах об оценке в добывающих отраслях

5.4.1. В отчете об оценке должны быть надлежащим образом установлены оцениваемые тип(ы) имущества, конкретный имущественный интерес (интересы) и смежные права — в соответствии с указаниями в МСО 3.

5.4.2. В отчете об оценке должны быть раскрыты имя, профессиональная квалификация и опыт оценщика в соответствующей отрасли и другого технического эксперта (других технических экспертов), чья техническая оценка была использована в качестве обоснования для стоимостной оценки.

5.4.3. Отчет об оценке должен подкрепляться раскрытием соответствующих кодексов добывающих отраслей, стандартов или процедурных правил, применимых к оценке и поддерживающих техническую оценку. Все расчетные величины ресурсов и

запасов полезных ископаемых и нефти/газа, раскрываемые в отчете об оценке или в поддерживающей его технической оценке, должны отвечать определениям, представленным выше в разделе 3, и системам классификации, на которые приведены ссылки в этих определениях, или же должна быть раскрыта причина отступлений от этого, связанная с особенностями законодательства или с иным разумным соображением.

5.4.4. Если это уместно и возможно, то для облегчения изложения в отчет об оценке должны быть включены карты, геологические разрезы, диаграммы и фотографии. Подкрепляющая оценку соответствующая техническая информация о рассматриваемом(ых) месторождении(ях) природных ресурсов, в том числе расчетные величины оцениваемых ресурсов и запасов, должна быть раскрыта и рассмотрена в технической оценке.

5.4.5. В отчете об оценке следует раскрыть, что организация, обратившаяся к оценщику (или нанявшая его), или же собственник рассматриваемого актива или его текущий менеджмент снабдили (или, наоборот, не снабдили) оценщика заверением, что все доступные данные и информация, запрошенная оценщиком или иным образом имеющая отношение к оценке, была передана оценщику.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 июля 2007 г.