

*aktywa geologiczno-górniczne,
standardy, metody wyceny*

Ryszard UBERMAN*

WYCENA WARTOŚCI AKTYWÓW GÓRNICZO- -GEOLOGICZNYCH. STANDARDY WYCENY**

Zaprezentowano osiągnięcia teoretyczne i doświadczenia dotyczące wyceny wartości aktywów geologiczno-górnicznych, wyszczególniając najważniejsze problemy z tej dziedziny. Aktywa geologiczno-górniczne w gospodarce rynkowej, jako czynnik produkcji. Wartość aktywów geologiczno-górnicznych, w tym wartość złóż kopalin. Cele wyceny wartości aktywów geologiczno-górnicznych. Prawo własności złóż i jego znaczenie dla wykorzystania wycen wartości. Zasady (standardy) i metody wycen wartości. Podstawy prawne dla wykonywania wycen. Kodeksy wycen – Kodeks POLVAL. Specyficzne cechy złóż kopalin eksploatowanych sposobem odkrywkowym powodują, że wycena ich wartości różni się istotnie od wyceny nieruchomości gruntowej.

WPROWADZENIE

Zmiany gospodarczo-społeczne dokonane w Polsce po 1989 roku spowodowały potrzebę przywrócenia należytej rangi problematyce wyceny wartości aktywów geologiczno-górnicznych, wśród których najważniejszym składnikiem są złoża kopalin. Zasoby kopalin zalegające zarówno w złożach naturalnych jak i w złożach antropogenicznych traktowane są w gospodarce rynkowej jako czynnik produkcji, podobnie jak kapitał i praca. Taką samą rolę mogą też spełniać odpadowe surowce mineralne zgromadzone na składowiskach, jeśli ich właściwości pozwalają na wykorzystanie produkcyjne, bądź w innych zastosowaniach, np. w drogownictwie.

Jako czynniki produkcji – zasoby kopalin, zasoby odpadowych surowców mineralnych, a także pozostałych aktywów geologiczno-górnicznych posiadają wartość. W uproszczeniu wartość jest pojęciem ekonomicznym odnoszącym się do najbardziej prawdopodobnej ceny towaru lub usługi dostępnej na rynku ustalonej przez kupują-

* Katedra Górnictwa Odkrywkowego, Wydział Górnictwa i Geoinżynierii AGH, 30-059 Kraków, al. Mickiewicza 30.

** Wymieniona problematyka była również przedmiotem referatu wygłaszanego na XII Forum Kopalni Pospolitych w dniach 19–20.02.2009 r. we Wrocławiu i opublikowana w czasopiśmie *Kopaliny Podstawowe i Pospolite Górnictwa Skalnego*, nr 1/2009, s. 3–14.

cych i sprzedających. Wycena wartości aktywów geologiczno-górnich polegać więc będzie na oszacowaniu najbardziej prawdopodobnej ceny.

Do niedawna wycena wartości złóż kopalin podporządkowana była procedurom wyceny nieruchomości. Coraz częściej jednak zaczyna przeważać pogląd, że wycena wartości złóż kopalin jest zagadnieniem zasadniczo się różniącym od wyceny nieruchomości [3, 5, 11, 17, 19]. Z tego też powodu w kilku najbardziej rozwiniętych górniczo krajach, w tym i w Polsce podjęto w ostatnich latach prace zmierzające do określenia standardów¹ i opracowania kodeksów wyceny aktywów geologiczno-górnich. Kodeksy takie wprowadzono między innymi w Australii, Kanadzie i innych krajach, a w Polsce od 2007 roku stosowany jest Kodeks POLVAL przygotowany przez Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalin. Najistotniejsze regulacje formalno-prawne, rozwiązania instytucjonalno-organizacyjne i metodologiczne zawarte w Kodeksach Wycen ze szczególnym uwzględnieniem Kodeksu POLVAL zaprezentowane zostaną w dalszych częściach referatu.

Ponieważ kluczowym czynnikiem w wycenie nieruchomości, w tym w wycenie złóż kopalin jest właściwa kwalifikacja przysługujących do nich praw, uznano za konieczne naświetlenie w pierwszej kolejności tej kwestii, zwłaszcza, że prawo własności złóż kopalin w świetle polskich przepisów nie jest jednoznaczne.

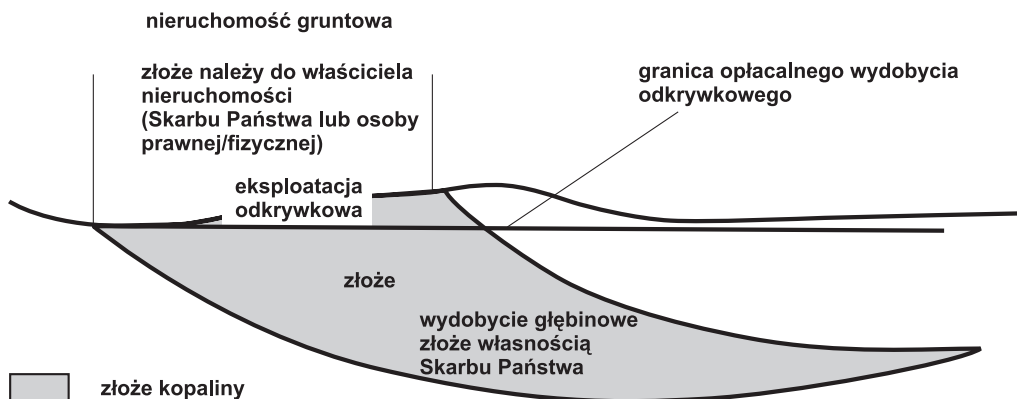
1. PRAWO WŁASNOŚCI ZŁÓŻ KOPALIN

Obowiązujące *Prawo geologiczne i górnicze* (ustawa z dnia 4 lutego 1994 r., tekst jedn. DzU 2005.228.1947 ze zm.) stanowi, że *złoża kopalin nie stanowiące części składowych nieruchomości gruntowej są własnością Skarbu Państwa* (art. 7, ust. 1). Tak sformułowany przepis, przy braku precyzyjnej definicji nieruchomości gruntowej zamieszczonej w przepisach *Kodeksu Cywilnego* i ustawie *o gospodarce nieruchomościami* powoduje poważne trudności przy ustalaniu, które złoża stanowią część składową nieruchomości. Odsyłanie w Prawie geologicznym i górniczym do innych przepisów (*Kodeksu Cywilnego*) także nie pozwala na jednoznaczne rozstrzygnięcie własności złóż kopalin. Nie wyjaśniło również sprawy w sposób bezsporny zalecenie (pismo okólne Głównego Geologa Kraju², które trudno traktować jako źródło prawa), aby przyjąć metodę eksploatacji złoża jako kryterium ustalenia praw własności. Według cytowanego pisma, jeśli złoża kopalin nadaje się do eksploatacji odkrywkowej stanowi część składową nieruchomości gruntowej, jeśli konieczna jest eksploatacja

¹ Przez standard rozumie się przepis, ogólną zasadę, której przestrzeganie w procesie wyceny jest obowiązkowe.

² Pismo Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych Leśnictwa do Głównych Geologów Wojewódzkich w sprawie interpretacji niektórych przepisów Prawa geologicznego i górniczego, Znak: DP-070/95/MT.

podziemna lub otworowa, to złoża takie są własnością Skarbu Państwa. Opisany sposób określania prawa własności złóż ilustruje rys. 1, zaczerpnięty z pracy [13].



Rys. 1. Zależność granic i własności złoża od sposobu eksploatacji wg K. Szamałka [13]

Fig. 1. Dependence limits and ownership of deposit on way of extraction

Liczne pozycje literatury autorstwa nie tylko znawców prawa, ale także geologów i górników wykazały dobitnie ułomności zalecanej interpretacji przepisu art. 7. ust. 1 Prawa geologicznego i górniczego [1, 4, 6–10, 12–13]. Metoda eksploatacji nie tylko nie pozwala w sposób bezsporny ustalić kto jest właścicielem złoża, ale stwarza też dodatkowe komplikacje wynikające z wadliwie ustalonego prawa własności.

W związku z szybkim postępowaniem technicznym systematycznie zmienia się granica opłacalnej głębokości eksploatacji odkrywkowej. Jeszcze niedawno głębokość kopalń odkrywkowych nie przekraczała 100 m. Obecnie głębokość kopalni węgla brunatnego w Polsce sięgnie 300 m, a w świecie eksploatację odkrywkową niektórych rud prowadzi się z głębokości nawet 500 m. Jak w sytuacji szybko zmieniających się granic opłacalności eksploatacji rozstrzygnąć prawo własności złoża?

Innym przykładem utrudnień w ustaleniu praw własności złóż jest możliwość równoczesnego prowadzenia eksploatacji tego samego złoża dwiema metodami; np. złożo węgla brunatnego Sieniawa było eksploatowane częściowo metodą podziemną, a płytsze partie metodą odkrywkową, złożo siarki Machów w części głównej eksploatowano odkrywkowo, a w partiach peryferyjnych otworowo. Przyjęcie metody eksploatacji jako kryterium dla ustalania praw własności złóż pociągało za sobą różnego rodzaju konsekwencje natury prawnej, technicznej i ekonomiczno-finansowej, na co wskazywano w publikacjach [8, 10, 12, 16].

W historii prawodawstwa górniczego brakuje przykładów podobnego jak w Polsce sposobu rozstrzygnięcia praw własności złóż kopalni. Zwykle ustalano, które kopaliny

(wyszczególniane z nazwy) stanowią czyją własność³. Również obecnie w krajach Unii Europejskiej ustala się, które kopaliny (wymieniane z nazwy) nie zalicza się do nieruchomości gruntowej, a które są jej częścią składową⁴.

Przygotowywana aktualnie zmiana polskiego Prawa geologicznego i górniczego może spowodować usunięcie dotychczasowych trudności i nieporozumień w ustalaniu prawa własności złóż. Według projektu z dnia 4 czerwca 2008 r. proponuje się, aby złoża kopalin wymienione w art. 10, ust. 1, a mianowicie: złoża węglowodorów, węgla kamiennego, węgla brunatnego, rud metali (z wyjątkiem darniowych rud żelaza), metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych bez względu na miejsce występowania są objęte własnością górnictw. Własnością górnictw objęte byłyby też złoża wód leczniczych, wód termalnych, solanek (art. 10, ust. 2). Prawo własności górnictw przysługiwałoby Skarbowi Państwa. Pozostałe złoża kopalin, a więc nie wymienione w art. 10, ust. 1, 2 objęte byłyby prawem własności nieruchomości gruntowej.

Nie wchodząc w szczegółową analizę proponowanego wykazu kopalin objętych prawem własności górnictw, należy zauważyć, że za wyjątkiem węgla brunatnego, gipsu i częściowo siarki, wymienione w art. 10, ust. 1 kopaliny też dotychczas stanowiły, na podstawie kryterium metody eksploatacji, własność Skarbu Państwa. Zmiana przepisów nie spowoduje zatem istotnego przewrotu w zakresie własności złóż kopalin. Dostosuje natomiast polskie prawo do zasad i stanu prawnego obowiązującego w krajach Unii Europejskiej. Usunięcie niejasności co do własności złóż kopalin nie wpłynie na zasady i metody a także na wyniki wyceny własności złóż, warunkuje natomiast dla jakich celów może być wykorzystana oszacowana wartość złoża.

2. PRZEDMIOT I CELE WYCENY

Przedmiotem wyceny są aktywa geologiczno-górnictw, a wśród nich: złoża kopalin *in situ*, wtórne złoża antropogeniczne, składowiska odpadowych surowców mineralnych, jako podstawowe aktywa przemysłu wydobywczego, którym w dalszym ciągu referatu poświęcona będzie uwaga. Pozostałe aktywa geologiczno-górnictw, takie jak informacja geologiczna, w tym dokumentacja geologiczna i koncesje wycenia się według zasad uwzględniających charakterystykę aktywu, a często cenę ich ustala się w sposób arbitralny.

³ W Norwegii jako kryterium ustalania praw własności przyjmuje się gęstość właściwą kopaliny.

⁴ Dla ścisłości należy nadmienić, że niemieckie prawo górnictw w hipotetycznym przypadku przewiduje możliwość posłużenia się metodą eksploatacji jako kryterium dla ustalenia praw własności. Dotyczy to przypadku, gdy udokumentowane zostanie złożo kopaliny, niewymienionej w prawie, i gdyby konieczna była jego eksploatacja metodą podziemną, to złożo takie nie należy do właściciela nieruchomości.

Aktywa geologiczno-górnice, w tym szczególnie złoża kopalin, cechują inne właściwości niż w przypadku nieruchomości. O odrębności złóż kopalin w stosunku do nieruchomości decydują: unikatowość i wyczerpywalność zasobów, nieodnawialność zasobów, niepowtarzalność budowy i warunków geologiczno-górnich oraz ograniczona informacja o złożu zależnych od stopnia rozpoznania.

Z kolei wymienione cechy złóż wpływają na charakterystykę kopalń i efektywność ich funkcjonowania, a są to między innymi:

- wyjątkowo długi okres inwestowania,
- duża kapitałochłonność,
- mała elastyczność procesu produkcyjnego,
- zmieniające się warunki eksploatacji,
- znaczne w wielu przypadkach koszty likwidacji zakładu górnego.

Wymienione cechy charakteryzujące zarówno złoża kopaliny jak i projekty górnego zagospodarowania są źródłem dużego ryzyka inwestycyjno-produkcyjnego, na które dodatkowo wpływa niekorzystnie nieprzewidywalność cen surowców mineralnych. Dlatego też wycena własności złóż kopalin jest przedsięwzięciem wysoce specjalistycznym, znacząco różniącym się od wyceny nieruchomości.

Wycenę własności złóż kopalin prowadzi się dla różnych celów, w tym dla:

- transakcji kupna-sprzedaży,
- pozyskiwania nowego kapitału właścicielskiego, np. utworzenie spółki, pokrycie aportem w postaci złoża własnych udziałów w spółce, emisja akcji,
- zaciągnięcie zobowiązania pod zastaw złoża, kredytu, emisja obligacji,
- inne niż wynikające z pozyskania kapitałów przekształcenia własnościowe np. wyjście części wspólników, podział spółki itp.,
- wyceny wartości przedsiębiorstwa,
- ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością niezbędną do eksploatacji złoża,
- ustalenia wysokości odszkodowań wywłaszczeniowych,
- ustalenia wynagrodzenia za użytkowanie górnicze,
- określania stawek opłat eksploatacyjnych.

3. ZARYS KSZTAŁTOWANIA SIĘ FORM INSTYTUCJONALNO- -ORGANIZACYJNYCH WYCENY WARTOŚCI ZŁÓŻ KOPALIN

Rozwijające się rynki nieruchomości, a szczególnie ich globalizacja, wymusiły potrzebę opracowania zasad, metod i procedur wyceny wartości najpierw dla nieruchomości, a następnie dla złóż kopalin jako odrębnego od nieruchomości przedmiotu wyceny.

Pierwsze próby opracowania standardów wyceny nieruchomości pojawiły się w USA po wielkim kryzysie lat 1930. W Europie prace z tego zakresu podjęto

w zasadzie dopiero w latach 1970. w Wielkiej Brytanii. Wynikiem tych prac był zbiór zasad wyceny nieruchomości opublikowany w 1976 roku pod nazwą „Czerwona Księga”. Opracowane w zasadzie dla warunków danego kraju standardy były przejmowane przez inne kraje, np. tam standardy stosowały kraje Wspólnoty Brytyjskiej, co ze względu na odmienność warunków przede wszystkim prawnych, gospodarczych przysparzało duże trudności w ich adaptacji. Z tych powodów pojawiły się tendencje zmierzające w kierunku ujednoczenia standardów wyceny dla większej niż kilka krajów grupy, np. dla obszaru kontynentalnego.

Dla obszaru Europy standardy wyceny i wytyczne opracowała TEGOVA⁵. Dalsze próby ujednoczenia standardów wyceny i upowszechnienia ich w wymiarze światowym podjął Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny Aktywów (TIAVSC) (obecna nazwa The International Valuation Standard's Comitee – IVSC).

Wydane po raz pierwszy w 1985 roku Międzynarodowe Standardy Wyceny były kilkakrotnie aktualizowane i uzupełniane, aktualnie stosowane są przez około 50 państw. Do 2005 roku Międzynarodowe Standardy Wyceny nie wyodrębniały wyceny aktywów geologiczno-górnich jako odrębnego od nieruchomości przedmiotu wyceny. Dopiero w 7 edycji (z 2005 r.) uwzględniona została specyfika przemysłu wydobywczego w standardach wyceny.

Niezależnie od Międzynarodowych Standardów Wyceny, w niektórych górniczo rozwiniętych krajach opracowano i wdrożono do stosowania specjalistyczne kodeksy wyceny złóż kopalin [3, 11]. W 1995 r. kodeks taki prowadzono w Australii (Kodeks Oceny Technicznej oraz Wyceny Aktywów Geologiczno-Górnich Branż Surowców Mineralnych, Gazu Ziarnego i Ropy Naftowej dla celów sporządzania raportów przez niezależnych ekspertów, w skrócie VALMIN Code).

W Kanadzie od 2003 roku obowiązuje Kodeks pt. *Standardy i wytyczne wyceny własności geologiczno-górnich* – skrót CIMVAL Code). Podobne kodeksy są przygotowane i opiniowane także w innych krajach górniczych, np. USMinval Code w USA, południowo-afrykański Kodeks SAMVAL Code.

Do krajów posiadających specjalistyczne kodeksy wyceny aktywów geologiczno-górnich dołączyła w 2007 r. Polska. Utworzone i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Krakowie Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalin opracowało kodeks wyceny złóż – POLVAL [3, 29].

Do głównych celów działalności Stowarzyszenia należą:

- opracowywanie (aktualizacja, uzupełnianie) Kodeksu Wyceny,
- przestrzeganie standardów kodeksu w odniesieniu do wymogów kwalifikacyjnych i etyki zawodowej rzeczoznawców (taksatorów),
- prowadzenie wycen,
- kontrola jakości merytorycznej raportów wycen,

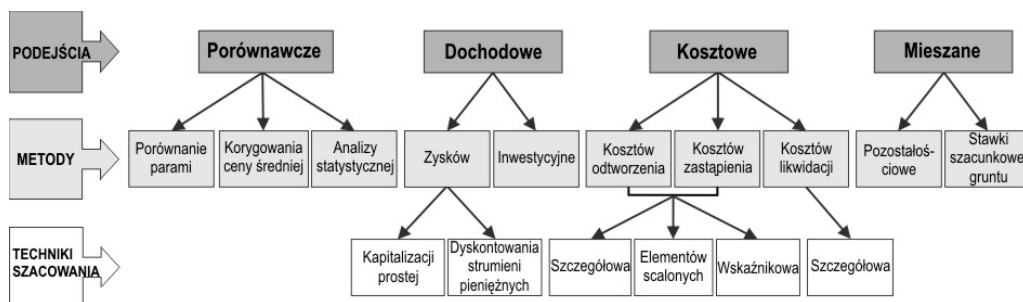
⁵ TEGOVA – Międzynarodowy Komitet Standardów Wycen skupiający profesjonalne instytucje krajów europejskich.

- zabezpieczenia strony merytorycznej i organizacyjnej działalności rzeczoznawców,
- rekomendowanie podejść i metod do wyceny aktywów geologiczno-górnictwowych.

4. PODSTAWY PRAWNE WYCENY WŁASNOŚCI ZŁÓŻ KOPALIN W POLSCE

Jak wynika to z analizy prawa własności złóż kopalin (punkt 1 referatu) złoża kopalin eksploatowane sposobem odkrywkowym stanowią część składową nieruchomości gruntowej i mogą być podmiotem obrotu rynkowego, a ich wartość powinna być określana zgodnie z obowiązującymi przepisami [24]. Są to przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności przepisy działu IV zawierające zasady i sposoby określania wartości nieruchomości. Zasady i metody wyceny nieruchomości ujęte w ustawie rozwinięte i uszczegółowione zostały w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. (DzU 2002.230.1924)⁶, w którym określone zostały również zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego.

Mimo, że wymienione źródła prawa dotyczą nieruchomości w ogóle, to uwzględniono również w nich problematykę wyceny wartości złóż będących ich częścią składową. W cytowanym rozporządzeniu rekomenduje się również sposoby wykonania wycen (rys. 2), które zachowały aktualność.



Rys. 2. Sposoby wyceny nieruchomości
Fig. 2. Methods of real estates' valuation

Prawie równocześnie z Rozporządzeniem RM z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych opracowała i opublikowała w ramach Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Standard V.7 pt. *Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin*. Standard ten obejmuje tylko wycenę złóż kopalin eksploatowanych odkrywkowo.

⁶ Zasady te zostały znolizowane Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU 2004.207.2109).

Z jego zakresu wyłączona jest wycena złóż kopalin nie stanowiących części składowych nieruchomości gruntowej. Nie uwzględniają one również wyceny pozostałych aktywów geologiczno-górnictwa. Niedostatki Standardu V.7 wypełnia wymieniony w poprzednim punkcie Kodeks POLVAL, który wzorem kodeksów zagranicznych stwarza podstawy dla wyceny wszystkich aktywów geologiczno-górnictwa.

5. CHARAKTERYSTYKA POLSKIEGO KODEKSU WYCENY ZŁÓŻ KOPALIN – KODEKS POLVAL

Kodeks POLVAL jest zbiorem standardów wyceny oraz wytycznych postępowania w zakresie wyceny złóż kopalin, złóż antropogenicznych, składowych odpadów surowców mineralnych oraz innych aktywów geologiczno-górnictwa. Nawiązuje do najlepszych wzorów zagranicznych (Kodeksy VALMIN, CIMVAL, Międzynarodowe Standardy Wyceny). Uwzględnia także polskie przepisy dotyczące wyceny nieruchomości [22, 24–26, 28].

Kodeks POLVAL zawiera:

- podstawowe definicje,
- standardy obejmujące ogólne przepisy, których przestrzeganie w procesie wyceny jest obowiązkowe,
- wytyczne stanowiące rozwinięcie i komentarz przepisów, których stosowanie nie jest obowiązkowe, ale zalecane taksatorowi, co zapewni prawidłowość i rzetelność wyceny,
- zasady etyki taksatora.

W części „Definicje” Kodeks ustala podstawowe pojęcia i terminologię ze szczególnym wyjaśnieniem specyficznych cech aktywów geologiczno-górnictwa. W części „Standardy” określa obowiązkowe zasady do stosowania w procesie wyceny, formułuje wymogi odnośnie kwalifikacji taksatora, stanowi o metodach wyceny, ustala zakres i tryb sporządzania raportu z wyceny. W kolejnej części „Wytyczne” zamieszczone są komentarze i zalecenia odnośnie do podejść i metod wyceny poszczególnych aktywów geologiczno-górnictwa, a także co do zawartości raportu wyceny w zależności od rodzaju wycenianego aktywów.

Kodeks zamykają zasady etyki taksatora złóż kopalin, z podkreśleniem wymogów kwalifikacyjnych, rzetelności i bezstronności wykonywanej pracy oraz odpowiedzialności za wycenę (część czwarta). Uzupełniając informacje dotyczące taksatorów (rzeczników) należy poinformować, że Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalin przyznało dotychczas uprawnienia taksatora około 20 osobom.

6. NIEKTÓRE PROBLEMY WYSTĘPUJĄCE PRZY WYCENIE WARTOŚCI ZŁÓŻ KOPALIN EKSPLOATOWANYCH ODKRYWKOWO

Doświadczenia zagraniczne a także krajowe wskazują, że wycena wartości złóż kopalin eksploatowanych metodą odkrywkową jest procesem bardziej złożonym i trudniejszym od wyceny nieruchomości, a niekiedy także od wyceny wartości kopalin eksploatowanych innymi metodami.

Spośród wielu różnorodnych czynników, które mogą wpływać na wartość złoża zwrócona będzie uwaga na niektóre czynniki specyficzne i ważne dla złóż eksploatowanych odkrywkowo, a mianowicie:

- ocenę uwarunkowań formalnoprawnych, przestrzennych, sozologicznych,
- analizę rynku,
- określenie struktury produkcji i wielkości wydobycia,
- prognozę cen sprzedaży,
- kalkulację i prognozę kosztów operacyjnych.

W górnictwie odkrywkowym zagospodarowanie złoża regulowane jest bardzo rygorystycznymi regulacjami prawnymi, dlatego też warunkiem wiarygodnej wyceny jest dokładne rozpoznanie wszystkich uwarunkowań i ograniczeń dla projektowanej eksploatacji. Przede wszystkim chodzi tu o sprawdzenie lub o ocenę możliwości uzyskania koncesji na wydobywanie kopaliny. W przeciwieństwie do złóż Skarbu Państwa złoża eksploatowane odkrywkowo nie są zaliczane do celów publicznych⁷, co ogranicza możliwości nabycia terenów pod działalność górnictwem, utrudnia i faktycznie uzależnia decyzję o zagospodarowaniu złoża od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie zawsze uchwały Rady Gminy są sprzyjające działalności górnictwej.

Poważnym utrudnieniem dla eksploatacji odkrywkowej są ograniczenia sozologiczne. Duża część surowców skalnych zlokalizowana jest w rejonach objętych Wielkoprzestrzennym Systemem Obszarów Chronionych, a także siecią obszarów Natura 2000, co może wydatnie ograniczyć eksploatację złoża, a nawet ją wykluczyć. Wymienione czynniki powinny być wnikliwie przez wyceniającego rozeznane i uwzględniane przy określaniu stopy ryzyka projektowanej inwestycji.

Niemniej ważnym zagadnieniem dla dokładności wyceny wartości złoża jest rozeznanie tendencji rozwojowych w danej branży surowcowej i analiza rynku zarówno międzynarodowego jak i krajowego, a w przypadku kopalin pospolitych rynku regionalnego. W ostatnim okresie czasu odnotować można kilka istotnych zmian w tendencji rynków surowcowych, np. załamanie wydobycia siarki kopalnej na rzecz siarki z odzysku, spadek zainteresowania złożami gipsów naturalnych na rzecz gipsów z odsiarczania spalin, substytucje kruszyw naturalnych, kruszywami z odpadów. Jeśli nawet nie spowoduje to całkowitego wyeliminowania danego surowca z rynku, to

⁷ Z wyjątkiem złóż węgla brunatnego.

z pewnością wpłynie na kształtowanie się cen, co powinien wyceniający przewidywać i uwzględniać w wycenie. Z analizą rynku wiąże się ustalanie profilu produkcji dla wycenianego złoża. Profil (struktura produkcji) powinny wywodzić się z jakości kopaliny, ale powinny uwzględniać też zapotrzebowanie rynku.

Do zadań wyceniającego należeć będzie wybór najkorzystniejszej struktury produktów handlowych możliwych do uzyskania ze złoża, co dla wielu złóż surowców skalnych, jest zagadnieniem trudnym, ponieważ kopaliny z tych złóż mogą mieć wielostronne zastosowanie. Ustalenie struktury produkcji stanowi punkt wyjścia dla określania wielkości wydobycia, a następnie okresu wystarczalności zasobów (okresu funkcjonowania zakładu).

Podstawą dla tych ustaleń są zasoby geologiczne złoża, które mogą być udokumentowane z różną dokładnością. Wyceniający dość często przyjmuje zbyt optymistyczne założenie dotyczące stopnia wykorzystania zasobów złoża (niejednokrotnie pod wpływem sprzedającego złoża). Tymczasem wskaźniki wykorzystania zasobów złóż kopalin kształtują się na różnym, niekiedy niewysokim poziomie. Ważniejszy dla wyceny wartości złoża jest jednak wskaźnik uzysku produktu handlowego do zasobów geologicznych, bo on decyduje o wartości produkcji. Kształtuje się on na niższym poziomie niż wskaźnik wykorzystania zasobów złoża.

Od dobrej znajomości problematyki górnictwa odkrywkowego zależy też poprawność wykonania kolejnych etapów wyceny tj. przyjęcie modelu eksploatacji oraz oszacowanie nakładów inwestycyjnych na zagospodarowanie złoża. Powszechnie wiadomo, że górnictwo odkrywkowe, a szczególnie skalne charakteryzuje się różnorodnością warunków geologiczno-górnicznych, technik i technologii eksploatacji, co przy obecnym ograniczeniu prac projektowych i studialnych i braku z tego powodu potrzebnych informacji stanowi duże utrudnienie w rozwiązywaniu tych zadań.

Konieczność opracowania przynajmniej koncepcji zagospodarowania złoża, oszacowanie niezbędnych nakładów inwestycyjnych wymaga nie tylko kompetencji, ale wydłuża czas wykonania wyceny i zwiększa jej koszty. Do wykonania wyceny wartości złoża niezbędne jest ustalenie poziomu ceny sprzedaży produktów handlowych z uwzględnieniem prognozy ich kształtowania się w czasie. Dla wielu produktów handlowych z kopalni odkrywkowych prognoza cen jest zagadnieniem trudnym do określenia, ponieważ nie są przedmiotem obrotu międzynarodowego. Trudno jest też przewidywać kształtowanie się cen w czasie. Substytucja i konkurencja są czynnikami powodującymi gwałtowne nieraz zmiany cen produktów.

W mniejszym stopniu na czynniki zewnętrzne narażone są koszty eksploatacji, chociaż i w tym przypadku można wskazać na trudno przewidywalne czynniki wpływające na poziom kosztów eksploatacji (koszty zakupu gruntów, podatki itp.). Ważne dla wiarygodności wyceny wartości złoża określanej metodą zdyskontowanych strumieni pieniężnych jest trafne ustalanie stopnia ryzyka. Wnikliwa analiza czynników decydujących o możliwości zagospodarowania złoża i wpływających na efektywność jego eksploatacji stanowić powinna podstawę dla oszacowania stopnia ryzyka takiego

projektu. Każda wyceniana wartość złoża jest wartością szacunkową zdeterminowaną dokładnością założeń i przyjętych danych wejściowych do obliczeń.

Oczywiście, że dokładniejsze wyceny uzyska się w przypadku złóż udokumentowanych w wyższych kategoriach rozpoznania, gdy ich zagospodarowanie usankcjonowane jest decyzją o udzieleniu koncesji na wydobywanie kopaliny oraz opracowany został projekt budowy kopalni i eksploatacji złoża, a także znany i ustabilizowany jest rynek odbiorców. Często spotyka się jednak przypadki potrzeby wyceny wartości złóż udokumentowanych w najniższej kategorii rozpoznania złóż (C_2), a więc złóż, które nie były jeszcze przedmiotem dokładniejszych prac studialnych, nie mówiąc o pracach analityczno-projektowych. Nie należą też do rzadkości przypadki szacowania wartości złóż o zasobach prognostycznych. Wspomniane zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi w częściach, w których rozpoznano złoża powoduje, że pojawia się zapotrzebowanie na oszacowanie, choćby przybliżonej wartości złoża dla zawieranych transakcji.

Wykonanie takich wycen wymaga dużej wiedzy i doświadczenia od wyceniającego, zważywszy, że złoża, zwłaszcza surowców skalnych są bardzo zróżnicowane, do ich eksploatacji stosowane są różnorodne techniki, a na ogół brakuje gotowych, aktualnych i dokładnych informacji odnośnie do nakładów inwestycyjnych i kosztów eksploatacji. Nie prowadzi się też systematycznych studiów dotyczących tendencji rozwojowych górnictwa, badania rynku na surowce mineralne, które ułatwiłyby wycenę, a od tych czynników zależy dokładność wyceny wartości złoża.

Szczególnie ważna dla dokładności wyceny wartości jest trafność prognoz, zwłaszcza zapotrzebowanie na dany produkt oraz kształtowanie się cen zbytu produktów i kosztów eksploatacji. Wyceny złoża dokonuje się przy założeniu kilkudziesięcioletniego okresu funkcjonowania zakładu górniczego, a dla takiego długiego okresu czasu prognozy cen i kosztów obarczone mogą być znacznym błędem. Znane są przypadki gwałtownych zmian ceny w okresach kilkuletnich niektórych surowców mineralnych (siarka, kruszywo), wywołane przede wszystkim wprowadzeniem substytutów (np. z odzysku) lub działaniami konkurencyjnymi (kruszywa dla budownictwa, drogownictwa). Dlatego taksator obok kwalifikacji geologiczno-górnich powinien dobrze orientować się w funkcjonowaniu rynku surowców mineralnych. Jeśli takich kompetencji nie posiada powinien skorzystać z pomocy eksperta w danej dziedzinie. Takie postępowanie jest zalecane zarówno przez Międzynarodowe Standardy Wycen jak i Branżowe Kodeksy Wycen.

PODSUMOWANIE

Uwarunkowania gospodarki rynkowej oraz znaczenie przemysłu wydobywczego dla gospodarki narodowej przyczyniły się do zwiększenia zainteresowania środowisk naukowych i menadżerskich problematyką wyceny wartości aktywów geologiczno-

górnictwa. Mimo krótkiego okresu funkcjonowania przemysłu wydobywczego na zasadach gospodarki rynkowej można sformułować spostrzeżenia i wnioski. Należy uznać za zasadne i potrzebne:

- utworzenie Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Złóż Kopalin,
- opracowanie i usankcjonowanie formalno-prawne specjalistycznego Kodeksu Wyceny Złóż Kopalin POLVAL,
- usankcjonowanie nadaniem licencji taksatora grupie specjalistów.

Dla osiągnięcia wysokiego poziomu wycen aktywów geologiczno-górnictwa konieczne jest doskonalenie i rozwój metod wyceny oraz gromadzenie przez Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalin doświadczeń i informacji o wykonanych wycenach.

Niezbędne jest kontynuowanie prac nad metodami wyceny innych niż złoża aktywów geologiczno-górnictwa.

Należy podejmować prace nad opracowaniem i upowszechnieniem ujmowania w sprawozdawczości finansowej przedsięwzięć górnictwa wartości aktywów geologiczno-górnictwa.

LITERATURA

- [1] BUDZOWSKA A., *Własności złóż kopalin. Użytkowanie górnictwa, Bezpieczeństwo Pracy i Ochrona Środowiska w Górnictwie*, Miesięcznik WUG nr specj., 1998.
- [2] KACZANOWICZ M., *Prawo górnictwa obowiązujące w Królestwie Polskim*, Wyd. nakładem autora, Drukarnia Noskowskiego, Warecka nr 15, Warszawa 1896.
- [3] KICKI J., SAŁUGA P., *O potrzebie standaryzacji i opracowania polskiego Kodeksu Wyceny Złóż Kopalin*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, t. 24, zeszyt 2/4, 2008.
- [4] LIPIŃSKI A., MIKOSZ R., *Komentarz do ustawy Prawo geologiczne i górnictwa*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 1995.
- [5] METCALFE M., *Metody wyceny własności złóż*. *Górn. Odkr.*, nr 2–3, 1998.
- [6] MIKOSZ R., *Kilka uwag w kwestii własności złóż kopalin*, *Bezpieczeństwo Pracy i Ochrona Środowiska w Górnictwie*, Miesięcznik WUG nr 5, 2004.
- [7] NIEĆ M., *Dylematy własności złóż kopalin*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, t. 21, zeszyt specj. 1, 2005.
- [8] NIEĆ M., JĘDRZEJEWSKA A., SAŁACIŃSKI R., STEFANOWICZ J. A., UBERMAN R., *Problemy prawa geologicznego i górnictwa oraz możliwe i niezbędne kierunki jego zmian*, *Przegląd Geologiczny*, vol. 55, nr 2, 2007.
- [9] SAŁACIŃSKI R., *Funkcjonowanie Prawa geologicznego i górnictwa w odniesieniu do gospodarki złożem*, *Górn. Odkr.*, nr 2–3, 2002.
- [10] SAŁACIŃSKI R., *Prawo własności złóż kopalin – problem nierozwiązywalny*, *Górn. Odkr.* nr 3–4, 2004.
- [11] SAŁUGA P., *Wycena złóż surowców mineralnych w procesie światowego górnictwa*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, t. 22, zeszyt specj. 2, 2006.
- [12] STEFANOWICZ J.A., *Nowe Regulacje Prawa geologicznego i górnictwa, a procesy prywatyzacji przedsiębiorstw wydobywczych*, *Mat. V konf. z cyklu Aktualia i perspektywy gospodarki surowcami mineralnymi*, Zakopane 5–7X 1994. Wyd. CPPGŚiE PAN, Kraków 1994.

- [13] SZAMAŁEK K., *Podstawy geologii gospodarczej i gospodarki surowcami mineralnymi*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2007.
- [14] UBERMAN R., *Wartości złoża kopalin – wybrane problemy wyceny w świetle teorii Hotellinga*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, t. 18, zeszyt specj., 2002.
- [15] UBERMAN R., *Problemy metodologiczne wyceny wartości złóż kopalin wydobywanych metodą odkrywkową*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, t. 18, zeszyt specj., 2002.
- [16] UBERMAN R., *Skutki prawne i finansowe przyjęcia metody eksploatacji jako kryterium ustalania własności złóż kopalin*, *Górn. Odkr.* nr 3–4, 2004.
- [17] UBERMAN R., UBERMAN R., *Wycena własności złóż kopalin. Metody, problemy, praktyczne rozwiązania*, Wyd. N-D AGH, Kraków 2005.
- [18] UBERMAN R., OSTRĘGA A., *Mineral Policy in Poland. Mining Manual*, Wyd. N-D AGH, Kraków 2007.
- [19] UBERMAN R., *Wycena wartości złóż kopalin eksploatowanych odkrywkowo. Cechy wspólne i odrębności z wyceną nieruchomości*, *Gospodarka Surowcami Mineralnymi*, t. 24, zeszyt 2/4, 2008.
- [20] UBERMAN R., UBERMAN R., *Podstawy wyceny złóż kopalin. Teoria i praktyka*, Wyd. IGSMiE PAN, Kraków 2008.
- [21] WANIELISTA K., SAŁUGA P., KICKI J., DZIERŻA J., JAROSZ J., MIŁKOWSKI R., SOBCZYK E., WIRTH H., *Wycena wartości zasobów złoża. Nowa strategia i metoda wyceny*, Biblioteka Szkoły Eksploatacji Podziemnej, Kraków 2002.

PRZEPISY PRAWNE

- [22] Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. *Prawo geologiczne i górnicze*, t. jedn. DzU 2005.228.1947 ze zm.
- [23] *Prawo geologiczne i górnicze – projekt ustawy z dnia 4 czerwca 2008 r.*
- [24] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, DzU 2004.46543, ze zm.
- [25] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. *w sprawie szczególnych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego*, DzU 2002.230.1924.
- [26] *Międzynarodowe Standardy Wyceny – wydanie polskie*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005.
- [27] *Standardy V.7, Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2002.
- [28] *Polski Kodeks Wyceny Złóż Kopalin (Kodeks POLVAL)*, Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalin, Kraków 2007.

VALUATION OF MINERAL ASSETS. STANDARDS OF VALUATION

Theoretical developments and experiences concerning estimating value of mineral assets, specifying the most important problems in that field were presented in the article. Mineral assets in market economy are a production factor. Value of the mineral assets, including mineral deposits valuation. The goals of estimating the value of the mineral assets. Standards and methods of appraising the value. Legal basis of appraising profession. Valuation codes – POLVAL Code. Specific features of mineral deposits extracted by the open cast method requiring a specific approach impacting real estates' valuation.