

Received January 30, 2015; reviewed; accepted March 23, 2015

*wycena złóż, kopaliny skalne,
metody i standardy wyceny*

Krzysztof GALOS¹
Paweł PIETKIEWICZ²

W KIERUNKU NOWEGO STANDARDU WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZE ZŁOŻAMI KOPALIN (W TYM ZŁOŻAMI KRUSZYWOWYMI)

Wycena aktywów geologiczno-górnictwowych, a w szczególności złóż kopaliny skalnych, może być wykonywana dla różnych celów. Najczęściej związana jest z transakcjami kupna-sprzedaży lub wykupu nieruchomości gruntowych, związanych ze złożem dla zabezpieczenia eksploatacji. Niekiedy jest sporządzana w celu umożliwienia zaciągania zobowiązań pod zastaw czy ujawniania wartości złoża w aktywach przedsiębiorstwa. Zgodnie z nowym prawem geologicznym i górnictwem złoża kopaliny skalnych objęte są prawem własności nieruchomości gruntowej, dlatego są traktowane jako części składowe tych nieruchomości i wyceniane łącznie z nimi. Wyceny takie mogą być sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych, jednakże z uwagi na specyfikę zagadnień geologiczno-górnictwowych wyceny takie powinny być wykonywane wspólnie przez rzeczoznawcę majątkowego i taksatora złóż kopaliny. Standardy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz kodeks POLVAL Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Złóż Kopaliny rekomendują w przypadku wyceny takich złóż zastosowanie podejścia dochodowego (głównie dla złóż zagospodarowanych lub zagospodarowywanych) lub porównawczego (głównie dla złóż na wczesnym etapie rozpoznania). Artykuł prezentuje założenia nowego standardu wyceny nieruchomości ze złożami kopaliny, przygotowywanego wspólnie przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopaliny.

¹ Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN, Kraków, kgalos@min-pan.krakow.pl

² Industri Kruszywa Sp. z o.o., Rogów Sobócki, p.pietkiewicz@industri.pl

1. WSTĘP

Potrzeba wyceny złóż kopalin stała się w Polsce zauważalna od lat 1990. w związku ze zmianami obowiązującego prawa i stosunków własnościowych. Zasoby kopalin w złożach są traktowane jako niezbędny czynnik produkcji górniczej, a zatem posiadają określoną wartość i mogą, a nawet powinny, podlegać wycenie. Złoża nie objęte własnością górnictwem Skarbu Państwa, w tym złoża kopalin skalnych do produkcji kruszyw mineralnych, muszą być traktowane jako części składowe nieruchomości gruntowych, z którymi są związane i wraz z nimi powinny być wyceniane.

W ostatnich latach znaczenie wycen nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin systematycznie wzrasta, w miarę jak postępuje wzrost świadomości właścicieli nieruchomości i użytkowników górniczych odnośnie aktywów górnictwo-geologicznych, jakimi dysponują. Mimo ograniczonej dostępności informacji na ten temat (zwykle są to informacje o charakterze poufnym) grupa specjalistów-praktyków wzbogaciła swoją wiedzę w tym zakresie, dostrzegając także szereg niedostatków metodologicznych, a niekiedy nawet błędnej interpretacji przepisów prawa przez rzeczoznawców majątkowych, wykonujących operaty szacunkowe (Uberman, 2009, Uberman & Galos, 2013). Jedną z głównych przyczyn tych zjawisk były niezbyt precyzyjnie zredagowane przepisy prawne, ale często także niedostateczne kwalifikacje z zakresu geologii i górnictwa u niektórych rzeczoznawców, podejmujących się sporządzenia takich wycen. Mając na względzie przytoczone powyżej problemy, w ostatnim roku podjęto prace nad opracowaniem nowego standardu wyceny nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin, co może przyczynić się do poprawy jakości wykonywanych wycen takich nieruchomości.

2. CELE WYCEN NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZE ZŁOŻAMI

Aktywa geologiczno-górnictwo-geologiczne zajmują znaczącą pozycję wśród aktywów przedsiębiorstwa górniczego. Zalicza się do nich m.in. nieruchomości gruntowe ze złożami kopalin jako ich częściami składowymi oraz związane z nimi wartości niematerialne i prawne, takie jak: dokumentacja geologiczna i całość informacji geologicznej wraz z przysługującym do tej informacji prawem własności, projekt zagospodarowania złoża, plan ruchu zakładu górniczego, koncesja na wydobywanie kopalin razem z kompletem pozwoleń i uzgodnień warunkujących uzyskanie takiej koncesji.

Sama wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin nie jest powszechnie praktykowana, co z jednej strony bierze się często z braku elementarnej wiedzy na temat złóż kopalin wśród rzeczoznawców majątkowych, a z drugiej strony ze zmieniających się uregulowań prawnych dotyczących m.in. własności złóż.

Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin może być wykonywana dla różnych celów, wśród których należy wymienić w szczególności:

- sprzedaż nieruchomości, w granicach której zlokalizowane są złoża kopalin objęte prawem własności nieruchomości gruntowej,
- ustalenie kwoty finansowej za uzyskanie prawa do nieruchomości, niezbędnego do eksploatacji złoża kopaliny,
- sprzedaż nieruchomości gruntowej po zakończonej eksploatacji złoża,
- nabycie lub sprzedaż nieruchomości, która nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele na skutek ograniczenia prawa własności,
- określenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu lub dla aktualizacji tych opłat,
- wniesienie aportem nieruchomości tego rodzaju do spółki,
- ujawnienie wartości nieruchomości w aktywach przedsiębiorstwa oraz w jego bilansie,
- zabezpieczenie wierzytelności hipoteką na nieruchomości, np. kredytu bankowego, emitowanych obligacji itp.,
- ustanowienie służebności na nieruchomości ze złożem kopaliny,
- ustalenie odszkodowania za utracone pożytki z tytułu eksploatacji złoża, związane z prowadzonymi inwestycjami liniowymi (gazociągi, linie energetyczne itp.),
- wywłaszczenie i inne ograniczenia własności nieruchomości.

Wśród złóż eksploatowanych odkrywkowo, spośród wyżej wymienionych przypadków największą rolę odgrywają niewątpliwie wyceny związane z przeprowadzonymi transakcjami kupna-sprzedaży nieruchomości ze złożami. Dotyczy to w szczególności złóż kopalin do produkcji kruszyw mineralnych. Zjawisko to jest najbardziej widoczne w okresach dobrej koniunktury, kiedy rozwija się produkcja surowców mineralnych, zagospodarowuje się nowe złoża kopalin i powstają nowe zakłady górnicze. Z kolei w okresach dekoniunktury wycena może mieć związek z zakupami i przejściami zakładów tych firm górniczych, które nie wytrzymały konkurencji na kurczącym się rynku. Ważnym obszarem zawsze jest i będzie wycena nieruchomości gruntowych, związanych ze złożem (lub jego fragmentem), wykonywana w celu ich wykupu dla zabezpieczenia dalszej eksploatacji (Uberman & Galos, 2013).

Dość częste są przypadki sporządzania takich wycen w związku z zaciąganiem zobowiązań pod zastaw złoża. Coraz częściej wreszcie wycena złoża bywa realizowana celem ujawnienia jego wartości w aktywach przedsiębiorstwa, choć zabieg taki ma i swoje ujemne strony (np. dodatkowe odpisy amortyzacyjne z tytułu ubytku zasobów złoża w związku z jego eksploatacją). Inne przypadki mają mniejsze znaczenie, jak np. realizacja niektórych wycen na zlecenie sądów w postępowaniach o ustalenie wartości odszkodowania za wywłaszczenie lub nacjonalizację.

3. PODSTAWY PRAWNE WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZE ZŁOŻAMI KOPALIN

Wycena nieruchomości ze złożami kopalin stanowiących ich części składowe podporządkowana jest zasadniczo procedurom wyceny nieruchomości. Podstawą prawną dla wyceny ich wartości są:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (dalej *uogn*); w dziale IV zawiera przepisy określające zasady i sposoby określania wartości nieruchomości,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (dalej *pgig*), w szczególności treść art. 10,
- rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r. *ws. wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego*; w szczególności § 46 i 47.

W odniesieniu do wycen nieruchomości gruntowych Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ogłosiła w 2012 r. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), które są zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej. Regulacje PKZW obejmują również tzw. tymczasowe noty interpretacyjne. Jedną z nich jest przygotowana w 2002 r. nota (standard) V.7 *Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin*, którą powinni kierować się rzeczoznawcy majątkowi, wyceniający nieruchomości gruntowe ze złożami kopalin jako ich częściami składowymi. Rzeczoznawcy mogą także korzystać z Międzynarodowych Standardów Wyceny przygotowanych przez International Valuation Standards Council (IVSC), gdzie także niedawno, w 2005 roku, została uwzględniona specyfika geologiczno-górnicza przy wycenie nieruchomości związanych ze złożami kopalin (Uberman, 2009).

Choć wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin jest podporządkowana procedurom wyceny nieruchomości, to dość powszechny jest pogląd, że wycena tego typu nieruchomości jest specyficznym kierunkiem działalności rzeczoznawczej, zasadniczo różniącym się od typowej wyceny nieruchomości gruntowych. Wymaga bowiem głębokiej wiedzy i doświadczenia z zakresu geologii, górnictwa i ekonomii. Potwierdzeniem są specjalistyczne kodeksy wyceny złóż: VALMIN w Australii, CIMVAL w Kanadzie, SAMVAL w RPA, a od 2008 r. Kodeks Wyceny Złóż Kopalin POLVAL opracowany przez Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalin. Wzorem kodeksów zagranicznych stwarza on podstawy merytoryczne do wyceny wszystkich aktywów geologiczno-górnicznych, a więc nie tylko złóż kopalin będącymi częściami składowymi nieruchomości gruntowych, ale także złóż będących własnością górnictw przysługującą Skarbowi Państwa, złóż antropogenicznych oraz wartości niematerialnych i prawnych związanych ze złożami kopalin (*Kodeks...*, 2008).

Rodzi się pytanie jak należy rozumieć pojęcie „nieruchomość gruntowa ze złożem kopalin”. Warto zauważyć, że w nowym *pgig*, na podstawie art. 10. własnością górnictw przysługującą Skarbowi Państwa objęte są złoża kopalin energetycznych, meta-

licznych, chemicznych, a także gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, wód leczniczych i termalnych oraz solanek. Pozostałe złoża kopalin objęte są prawem własności nieruchomości gruntowej. Do grupy tej należą praktycznie wszystkie złoża z tzw. petrograficzno-surowcowej grupy złóż kopalin skalnych, w tym wykorzystywane do produkcji kruszyw mineralnych. Nastąpiło więc ściśle i jednoznaczne powiązanie (pod względem własnościowym) złóż tych kopalin z leżącymi nad nimi nieruchomościami gruntowymi. Złoża te muszą być traktowane jako części składowe tych nieruchomości i wyceniane łącznie z nimi.

4. PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA PRZYGOTOWYWANEGO NOWEGO STANDARDU WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZE ZŁOŻAMI

Przywołany standard V.7 *Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin* został ogłoszony w 2002 roku. Obecnie jest on w znacznym stopniu nieaktualny, zarówno jeśli chodzi o podstawy prawne (np. w związku ze zmianą *pgig*), jak i rozwiązania metodyczne. Pod koniec 2013 roku Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) oraz Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalin (PSWZK) rozpoczęły wspólne prace nad opracowaniem nowego standardu wyceny nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin. Powołany wspólny zespół specjalistów odbył posiedzenia w marcu i listopadzie 2014 roku oraz w styczniu i marcu 2015 r., uszczegóławiając brzmienie standardu. Przewiduje się, że ostateczna propozycja jego brzmienia zostanie przyjęta do połowy 2015 roku. W dalszej kolejności miałby on zostać zaakceptowany przez Komisję Standardów PFSRM, a następnie, co jest wymaganiem ustawowym, opisanym w art. 175 ust. 6 *uogn*, skierowany do zaakceptowania przez Ministra Infrastruktury RP.

Celem opracowywanego standardu ma być przedstawienie zasad dobrej praktyki w zakresie określania wartości nieruchomości z kopalinami/złożami kopalin, objętymi prawem własności nieruchomości gruntowej, w rozumieniu ustawy *pgig*.

Za nieruchomości gruntowe ze złożami kopalin, których wartość określa się w rozumieniu przygotowywanego standardu, należy uważać te nieruchomości, w przypadku których zatwierdzono dokumentację geologiczną złoża kopaliny oraz jego granice przedstawiono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy i w systemie informacji MIDAS prowadzonym przez PIG-PIB. Za nieruchomości gruntowe z kopalinami, których wartość określa się w rozumieniu standardu, należy uważać te nieruchomości, w przypadku których wyznaczono obszar prognostyczny na Mapie Geośrodowiskowej Polski w skali 1:50 000.

Przedmiotem standardu mają być nieruchomości z kopalinami/złożami kopalin, które są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej. Standard nie będzie dotyczył kopalin/złóż kopalin objętych prawem własności górniczej, zgodnie z ustawą *pgig*. Standard ma w szczególności ustalać zasady określania wartości:

- nieruchomości gruntowych z kopaliniami/złożami kopalini objętymi prawem własności nieruchomości gruntowej,
- wyodrębnionych części nieruchomości gruntowych, które są lub mogą być związane z eksploatacją złoża (działalnością górniczą), np.: obszaru górniczego, terenu górniczego, użytków kopalnych,
- prawa do władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji kopaliny,
- nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste,
- nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża,
- nieruchomości ze złożami antropogenicznymi,
- kopalini/złóż kopalini stanowiących część składową nieruchomości gruntowej.

Wycena pozostałych aktywów geologiczno-górniczych, jak prawa do dokumentacji geologicznej, projektu zagospodarowania złoża, innych dokumentów związanych z procesem zagospodarowania i eksploatacji złoża, a także prawa do koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża, nie będzie przedmiotem tego standardu. Nie oznacza to, że istnienie tych praw nie będzie wpływać na określenie wartości takiej nieruchomości gruntowej wraz ze złożem kopaliny.

Wartość rynkową nieruchomości z kopaliniami/złożami kopalini, objętymi prawem własności nieruchomości gruntowej zgodnie z zapisami proponowanego standardu, należy określać w podejściu porównawczym, dochodowym lub mieszanym.

Przy wyborze sposobu wyceny nieruchomości z kopaliniami/złożami kopalini, objętymi prawem własności nieruchomości gruntowej, będzie konieczne uwzględnienie oprócz przepisów prawa, przede wszystkim etapu projektu geologiczno-górniczego (poszukiwanie, rozpoznawanie, udostępnianie, eksploatacja, likwidacja i rekultywacja). I tak wartość nieruchomości gruntowych z kopaliniami/złożami kopalini na etapie:

- prowadzenia prac geologiczno-poszukiwawczych lub rozpoznawania i dokumentowania złoża należy określać w podejściu porównawczym; wycena w podejściu dochodowym może być realizowana wyłącznie z zastosowaniem analizy opcji rzeczowych (realnych),
- udostępniania lub eksploatacji złoża, a także w przypadku złóż o okresowo wstrzymanej eksploatacji, podstawowym stosowanym podejściem do wyceny ma być podejście dochodowe; w przypadku złóż o wstrzymanej eksploatacji, bez nadziei na rychłe ekonomicznie uzasadnione wznowienie eksploatacji wycena może być realizowana w podejściu dochodowym, z zastosowaniem analizy opcji rzeczowych lub w podejściu porównawczym,
- likwidacji zakładu górniczego i rekultywacji terenu jest stosowane podejście porównawcze.

Niezależnie od stosowanego podejścia do wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w niej szereg uwarunkowań, mających wpływ na wartość, m.in.:

Uwarunkowania formalno-prawne:

- przeznaczenie nieruchomości ze złożem kopaliny w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako PE lub PG,
- posiadanie pozytywnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- posiadanie koncesji na wydobywanie kopaliny,
- posiadanie innych niezbędnych dokumentów uprawniających do prowadzenia eksploatacji złoża,
- nałożenie przez gminę lub powiat szczególnych warunków w zakresie wywozu surowców drogami lokalnymi,
- uregulowane stosunki własnościowe (w tym właściwie wyznaczone granice geodezyjne gruntów, zapisy w księgach wieczystych, itp.),

Położenie:

- ogólne (renta geograficzna, dostępność rynku),
- względem zabudowań mieszkalnych,
- względem innych złóż/kopalń/zakładów górniczych.

Uwarunkowania środowiskowe:

- stopień scalenia gruntów,
- rodzaje użytków (w tym ewentualna potrzeba zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych),
- pozytywna ocena oddziaływania inwestycji na środowisko,
- lokalizacja względem obszarów prawnie chronionych (parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary NATURA 2000, obszary chronionego krajobrazu, itp.),

Uwarunkowania geologiczno-górnice:

- kategoria rozpoznania złoża,
- parametry jakościowe kopaliny wskazujące na kierunek optymalnego jej wykorzystania,
- grubość i rodzaj nadkładu, występowanie przerostów, wkładki skały płonej itp.,
- stosunek grubości nadkładu do miąższości złoża,
- wielkość zasobów bilansowych, przemysłowych i operatywnych.

Uwarunkowania infrastrukturalne, w szczególności transportowe:

- dostępność złoża/kopalni do dróg transportowych możliwego wywozu surowców,
- ograniczenia w wywozie kopaliny (ograniczenia ładowności pojazdów dotyczące dróg, mostów, wiaduktów itp.),
- dostępność do bocznicy kolejowej (w przypadku, gdy transport kolejowy surowca jest możliwy do wykorzystania),
- dostęp do mediów.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych z kopalinami/złożami kopalin objętymi prawem własności nieruchomości gruntowej powinien być wykonywany przez rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego niezbędne kompetencje do przeprowadze-

nia procesu wyceny, zgodnego z analizowanym standardem. Jednak gdy przedmiot wyceny jest bardziej złożony (co może dotyczyć zasobnych złóż kruszyw żwirowo-piaskowych oraz niemal wszystkich złóż kopalin skalnych do produkcji kruszyw czy kamieni blocznych), rzeczoznawca powinien skorzystać z pomocy merytorycznej osób i instytucji, posiadających specjalistyczną wiedzę, np. Taksatorów Złóż Kopalini z Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Złóż Kopalini, Geologów Europejskich itp.

5. SZCZEGÓŁOWE ZAŁOŻENIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZE ZŁOŻEM W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

Podstawowe podejścia w procesie ustalania wartości rynkowej nieruchomości, jakie stosuje się także przy wycenie nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin, to podejście dochodowe i porównawcze. Podstawy metodyczne sposobów związanych z podejściem dochodowym, także w przypadku wycen nieruchomości ze złożami kopalin do produkcji kruszyw, były niejednokrotnie prezentowane i analizowane (Uberman, 2009, Uberman & Galos 2013). Znacznie mniej uwagi poświęcano do tej pory metodyce podejścia porównawczego, dlatego też zagadnienie to zostanie szerzej omówione w niniejszym artykule.

Zgodnie z proponowanym standardem, podejście porównawcze może być stosowane szczególnie w przypadku nieruchomości z kopaliną/złożem kopaliny we wczesnym stadium rozpoznania złoża lub w przypadku szacowania wartości nieruchomości według stanu po wydobyciu kopaliny i po przeprowadzonej rekultywacji.

Nieruchomością, będącą przedmiotem wyceny, może być nieruchomość w obrębie obszaru górniczego, obejmująca grunty przemysłowe, związane z eksploatacją kopalini ze złoża oraz z produkcją z niej surowców.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego ważne jest dokonanie trafnego wyboru atrybutów pozwalających na porównanie parametrów złóż kopalin nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych (porównawczych). W szczególności uwzględniać należy czynniki, o których mowa w art. 134, ust. 2 *uogn* oraz ceny transakcyjne podobnych nieruchomości ze złożami kopalin tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.

Jako nieruchomości porównawcze można także przyjmować podobne nieruchomości, występujące na innych – poza lokalnym – rynkach, na których były one przedmiotem obrotu, z uwzględnieniem specyfiki danego rynku.

Wycenę wartości rynkowej nieruchomości z kopaliną/złożem kopaliny z zastosowaniem podejścia porównawczego można wykonać metodą porównywania parami, metodą korygowania ceny średniej lub metodami statystycznymi, pod warunkiem dysponowania odpowiednią bazą danych. To ostatnie w przypadku wyceny nieruchomości ze złożami kopalin jest szczególnie trudne, gdyż do porównania należy przyjąć nieruchomości *podobne do wycenianej nieruchomości ze złożami kopalin, w szczegó-*

ności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej (rozporządzenie z dnia 21.09.2004 r. – §47.1). Wybór przyjętej metody szacowania należy do rzeczoznawcy majątkowego, po uwzględnieniu specyfiki rynku transakcyjnego, dostępności danych transakcyjnych oraz dostępnej wiedzy na temat specyfiki złoża kopaliny w nieruchomościach porównawczych.

Wartość wyceny uzyskana podejściem porównawczym, metodami bazującymi na porównaniu z podobnymi transakcjami, powinna równać się cenie, jaką uzyskano przy sprzedaży podobnej nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny, w takich samych warunkach rynkowych. W praktyce nie istnieją złoża podobne, konieczne jest więc przy każdej wycenie określenie kryteriów ich porównywalności. Wobec faktu, że nie występują dwa złoża o tych samych (identycznych) atrybutach, wyceniający powinien wybrać znane mu transakcje podobnymi nieruchomościami ze złożami, zgodnie z zapisami §47 ww. rozporządzenia. Do porównania powinno się przyjąć nieruchomości położone nad złożami kopalin tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.

Wycena tym podejściem wymaga specjalistycznej wiedzy, związanej z kryteriami natury geologicznej, górniczej i środowiskowej. Do przykładowych kryteriów porównywalności nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin zaliczyć należy m.in. cechy:

- lokalizacja względem rynków zbytu surowców,
- uwarunkowania transportowe (dojazd do nieruchomości, możliwości wywozu surowców, dostęp do bocznicy kolejowej),
- zasoby bilansowe, przemysłowe i operatywne kopaliny w złożu,
- miąższość kopaliny głównej,
- grubości nadkładu do miąższości złoża,
- parametry fizyko mechaniczne kopaliny w złożu (np. średnia wartość punktu piaskowego, itp.),
- uwarunkowania środowiskowe, mogące ograniczyć zakres eksploatacji złoża,
- uwarunkowania formalno-prawne, w tym stopień scalenia gruntów koniecznych do podjęcia eksploatacji, zawarte umowy dotyczące praw do terenu, wydane koncesje i pozwolenia szczególne.

Za podstawę wyceny nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny podejściem porównawczym, metodami bazującymi na porównaniu z podobnymi transakcjami, powinien służyć zbiór kilku (co najmniej trzech) danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, w okresie ostatnich trzech lat. W zależności od techniki szacowania, wyceny należy dokonać poprzez porównanie wycenianej nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny z nieruchomościami podobnymi oraz skorygowanie różnic pomiędzy tymi nieruchomościami za pomocą tzw. współczynników korygujących. Istotnym elementem każdej wyceny metodami porównywalnych transakcji jest bowiem wycena różnic pomiędzy cechami wycenianej nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny i nieruchomości wybranych jako bazo-

we. Tak więc wartości cen jednostkowych sprzedaży nieruchomości porównawczych należy poddać korekcie z uwzględnieniem wag cech odzwierciedlających preferencje nabywców nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny. W rezultacie otrzymywana jest wartość jednostkowa nieruchomości (przeważnie wartość 1 m² gruntu nad złożem), którą należy przemnożyć przez powierzchnię nieruchomości wycenianej. Podobnie postępuje się z nieruchomościami przemysłowymi, położonymi poza złożem, związanymi funkcjonalnie, technicznie i technologicznie z eksploatacją kopalini.

6. PODSUMOWANIE

Na podstawie nowej ustawy *pgig* złoża z tzw. petrograficzno-surowcowej grupy złóż kopalini skalnych objęte są prawem własności nieruchomości gruntowej. Złoża te muszą być traktowane jako części składowe tych nieruchomości i wyceniane łącznie z nimi. W związku z tym dla większości celów, dla jakich realizowane są wyceny złóż kopalini objętych prawem własności nieruchomości gruntowej, powinny być one wykonywane wspólnie przez rzeczoznawcę majątkowego z pomocą taksatora złóż kopalini w formie operatu szacunkowego, stanowiącego wycenę nieruchomości gruntowej ze złożem kopalini.

Niezbyt precyzyjnie zredagowane przepisy prawne, ale często także niedostateczne kwalifikacje z zakresu geologii i górnictwa u niektórych rzeczoznawców podejmujących się sporządzenia takich wycen, stały się przyczynkiem do tego, że w ostatnim roku podjęto prace nad opracowaniem nowego standardu wyceny nieruchomości gruntowych ze złożami kopalini, co może przyczynić się do poprawy jakości wykonywanych wycen tych nieruchomości. Ostateczna propozycja takiego standardu powinna zostać przyjęta przez wspólny zespół Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Złóż Kopalini.

Zgodnie z przygotowywanym standardem wyceny nieruchomości gruntowych ze złożami kopalini do wycen tych nieruchomości rekomenduje się zastosowanie podejścia dochodowego lub porównawczego. Podejście dochodowe, a zwłaszcza metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych, będzie rekomendowane dla złóż zagospodarowywanych oraz obecnie eksploatowanych, w ograniczonym stopniu dla złóż o tymczasowo wstrzymanej lub zaniechanej eksploatacji. Z kolei podejście porównawcze powinno być stosowane przede wszystkim w przypadku złóż na wcześniejszym etapie rozpoznania.

LITERATURA

- Kodeks Wyceny Złóż Kopalini POLVAL*, 2008, Polskie Stowarzyszenie Wyceny Złóż Kopalini, Kraków.
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *ws. wyceny nieruchomości oraz sporządzenia operatu szacunkowego*, Dz.U.2004.207.2109 ze zm.
UBERMAN R., 2009, *Wycena wartości aktywów górniczo-geologicznych. Standardy wyceny*, Geologia i Górnictwo XI, Prace Naukowe Instytutu Górnictwa PWr., nr 125, Studia i Materiały, nr 35, 213–225.

UBERMAN R., 2009, *Wycena wartości złóż kopalin. Wybrane metody wyceny*, Geologia i Górnictwo XI, Prace Naukowe Instytutu Górnictwa PWr., nr 125, Studia i Materiały, nr 35, 199–211.

UBERMAN R., GALOS K., 2013, *Aktualne problemy wyceny złóż kopalin skalnych*, Geologia i Górnictwo XIX, Prace Naukowe Instytutu Górnictwa PWr., nr 136, Studia i Materiały, nr 43, 233–244.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, Dz.U.2011.187.1110 ze zm.

Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r., *Prawo geologiczne i górnicze*, j.t. Dz.U.2015.196.

TOWARDS A NEW STANDARD ON VALUATION OF LAND PROPERTIES WITH MINERAL DEPOSITS (INCLUDING DEPOSITS FOR AGGREGATES PRODUCTION)

Valuation of rock minerals deposits can be prepared for various purposes. Purchase-sale transaction of deposits and purchase of land properties associated with deposit for security of future extraction, are the most common cases. Sometimes, such valuation is prepared for purposes of incurring liabilities secured by deposit or for disclosure of deposit value in assets of company. According to new geological and mining law, rock mineral deposits are covered by the law of land ownership, being treated as parts of land property and valued together with them. Such valuation should be performed by property appraiser with help of mineral deposit valuator. For deposits being exploited or just under development, income approach should be used, while for undeveloped deposits – comparative approach. The paper presents assumptions of new standard on valuation of land properties with mineral deposits, currently being under preparation commonly by the Polish Federation of Valuation Appraisers and the Polish Association of Mineral Asset Valuers.