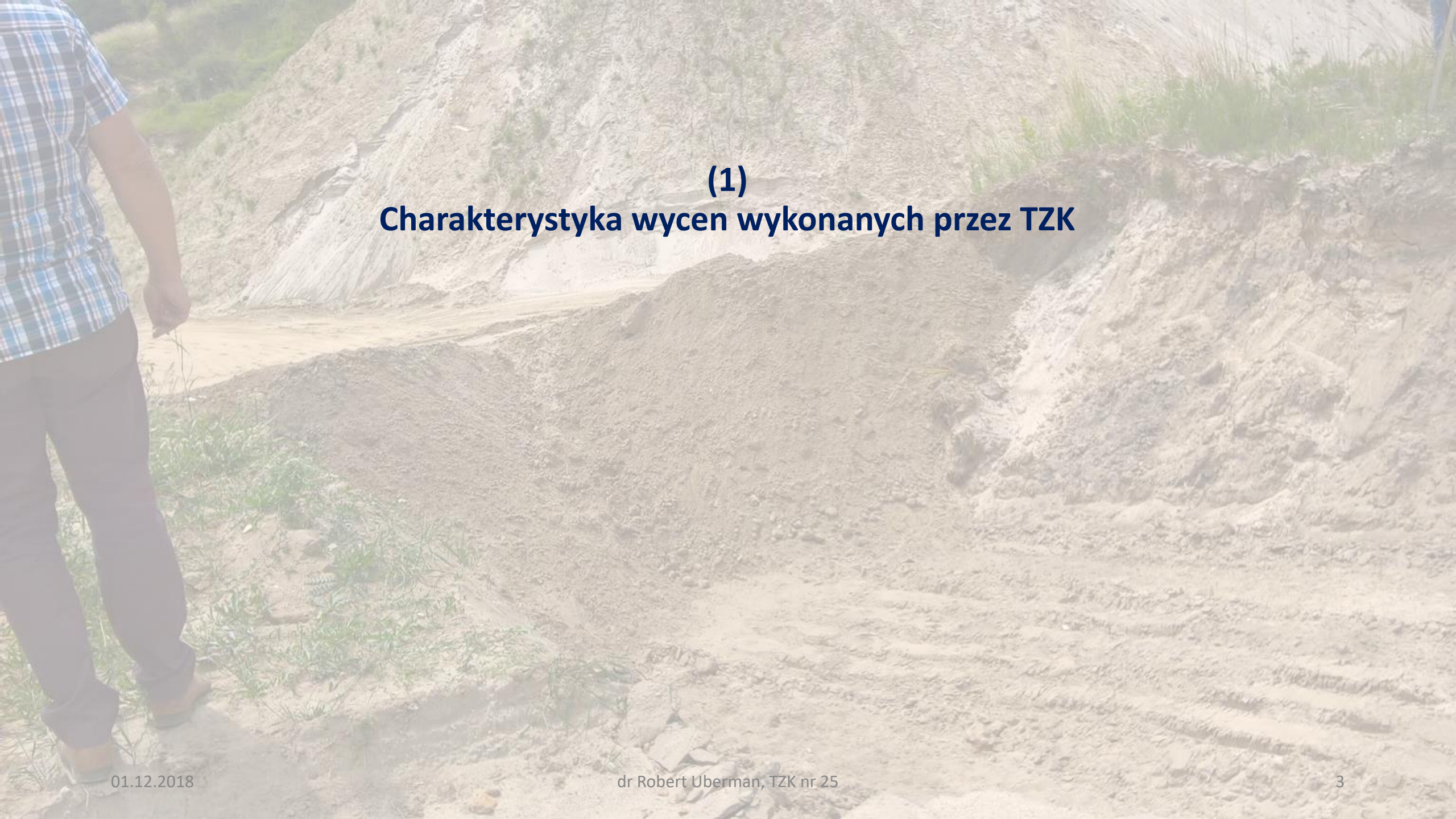


10 LAT STOSOWANIA KODEKSU POLVAL – WNIOSKI METODYCZNE



Plan prezentacji

1. Charakterystyka wycen wykonanych przez TZK
2. Najistotniejsze wyzwania metodyczne
3. Kierunki dalszych prac i konieczne zmiany w Kodeksie POLVAL
4. Podsumowanie



(1)
Charakterystyka wycen wykonanych przez TZK

1. CHARAKTERYSTYKA WYCEN WYKONANYCH PRZEZ TZK

Baza danych

- ✓ Powstała w ramach przygotowań do wspólnej z PFSRM pracy nad standardem dotyczącym wyceny nieruchomości ze złożami kopalin
- ✓ Obejmuje ponad 100 wycen i kilkadziesiąt innych opracowań
- ✓ Miała na celu pozyskanie ogólnego obrazu praktyki wycen wykonywanych przez TZK

1. CHARAKTERYSTYKA WYCEN WYKONANYCH PRZEZ TZK

Struktura praw własności

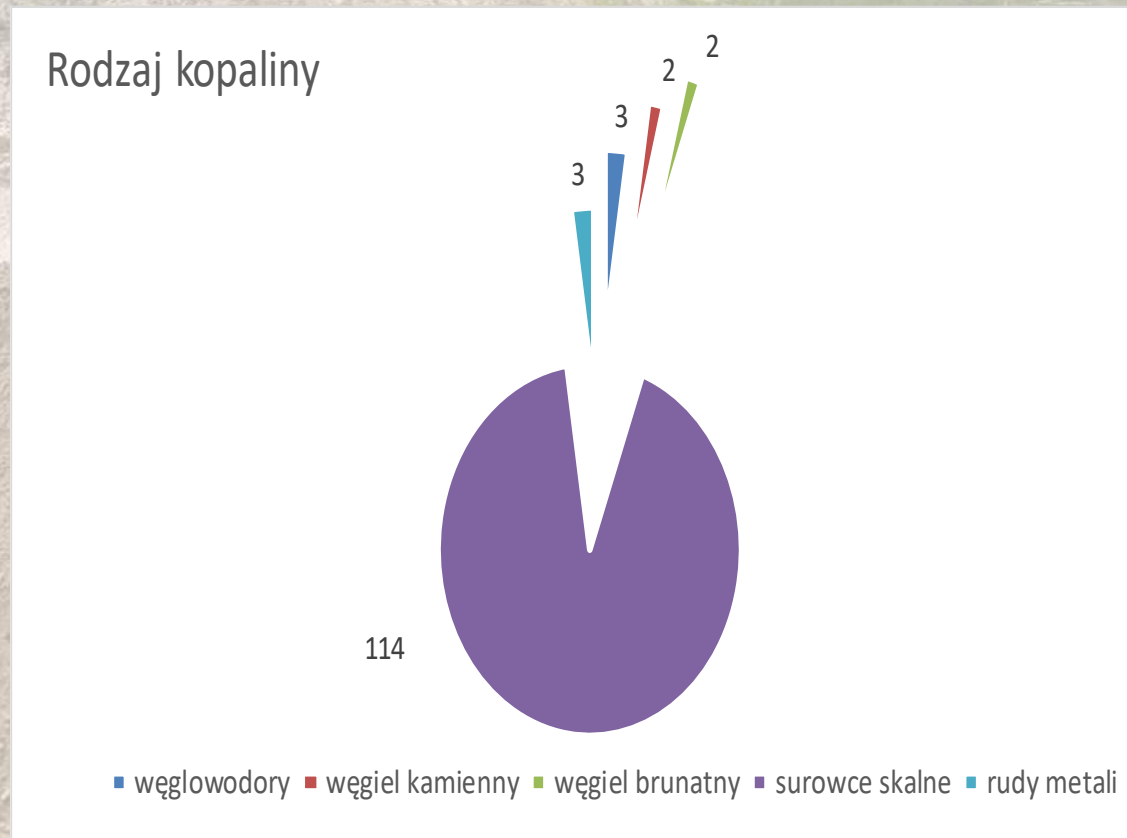
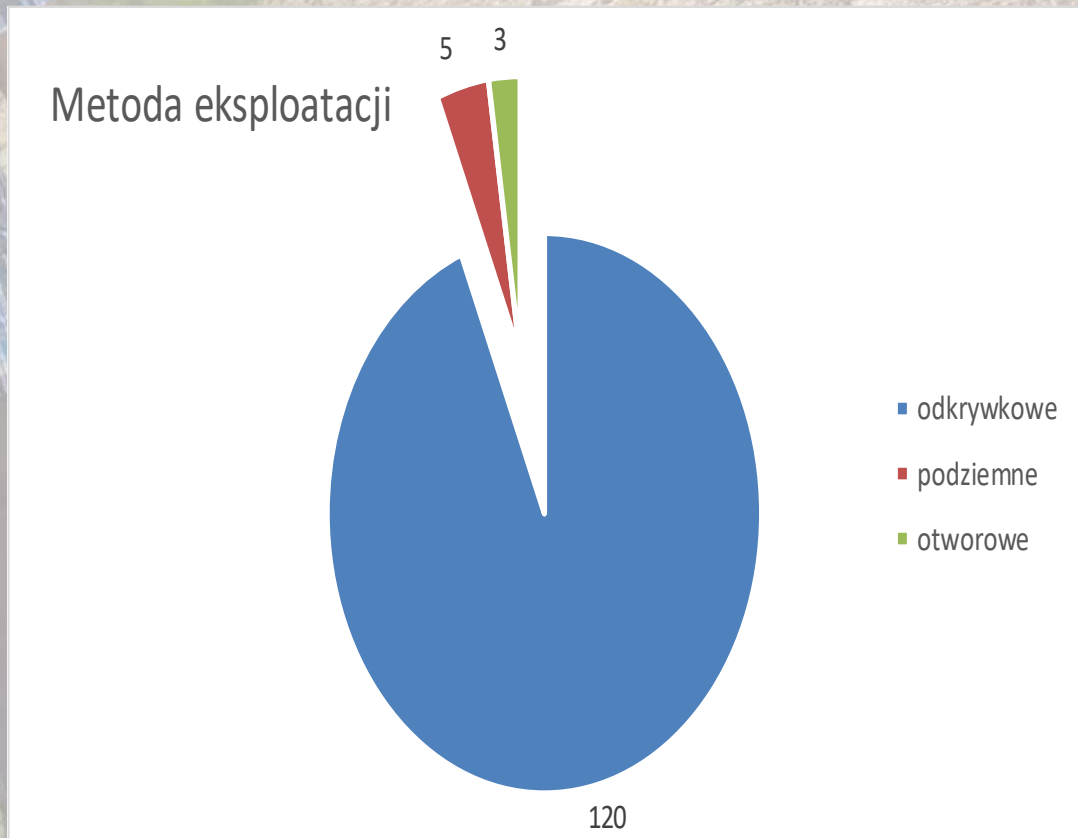
 Objęte Własnością Górniczą SP

 Przynależne właścicielom nieruchomości



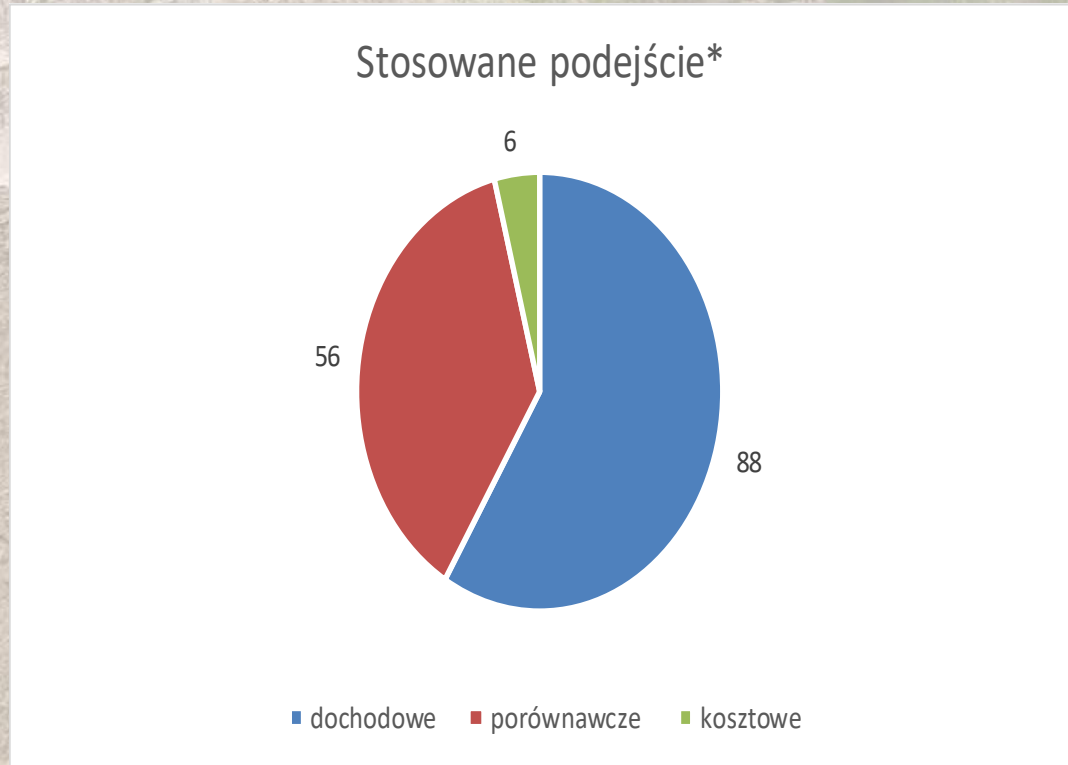
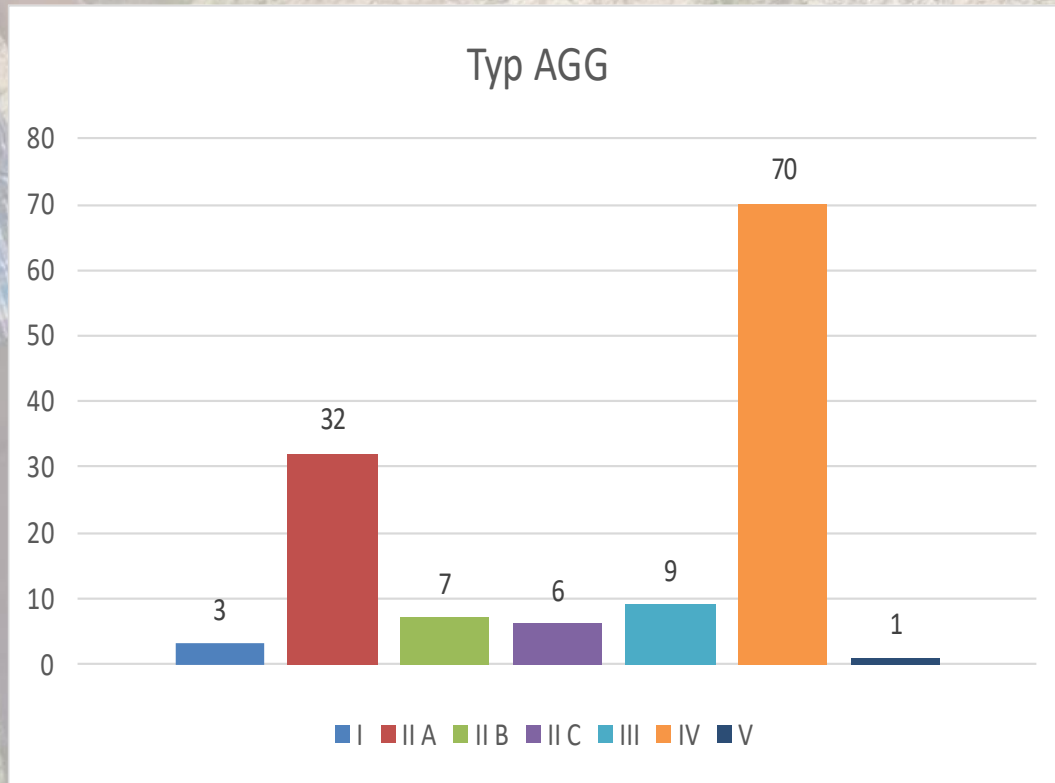
✓ Złóża objęte Własnością Górniczą stanowiły jednak znaczącą część

1. CHARAKTERYSTYKA WYCEN WYKONANYCH PRZEZ TZK



✓ Zdecydowanie dominowały wyceny złóż surowców skalnych co miało decydujący wpływ na inne parametry

1. CHARAKTERYSTYKA WYCEN WYKONANYCH PRZEZ TZK



✓ Zwraca uwagę obecność wszystkich typów AGG



(2)

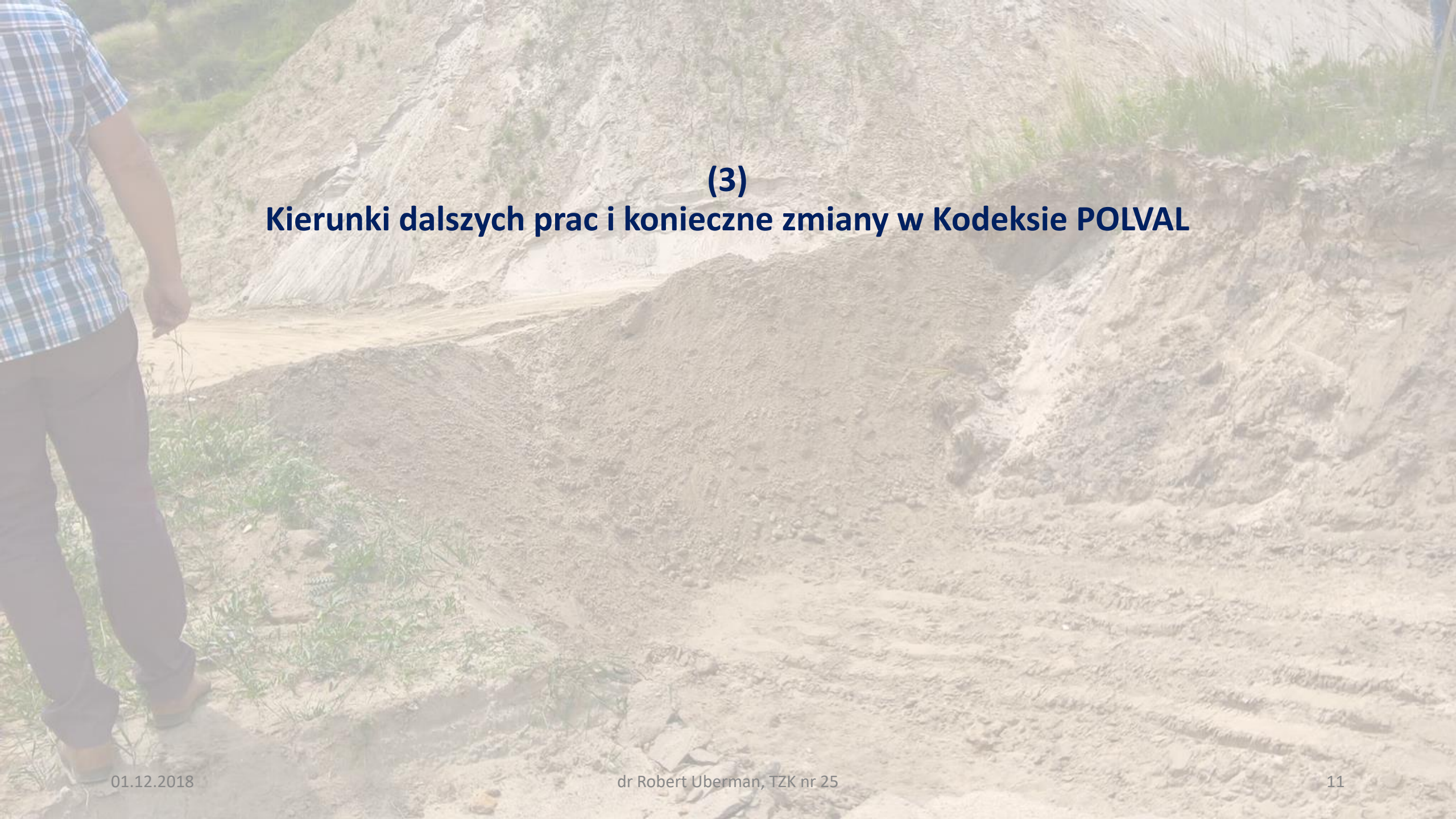
Najistotniejsze wyzwania metodyczne

Wycena złoża a wycena nieruchomości

- ✓ Należy zawsze dokładnie określić, które części składowe nieruchomości będą stanowiły (lub stanowią) teren działalności górniczej, a które nie, i te ostatnie wyłączyć do odrębnej wyceny,
- ✓ W przypadku AGG typów I – III należy upewnić się, że zgodnie z zasadą najefektywniejszego wykorzystania nieruchomości, kierunek górniczy jest rzeczywiście tym, który pozwala zrealizować największą wartość z wykorzystania nieruchomości,
- ✓ Należy określić przewidywany harmonogram wycofywania gruntów z eksploatacji i ich rekultywacji oraz, dla tej części, która będzie dostępna dla innych działalności w relatywnie krótkim czasie, przygotować odrębną wycenę ich przyszłej wartości,
- ✓ W przypadku złóż zagospodarowywanych lub już eksploatowanych, o długim, przewidywanym okresie eksploatacji, należy przyjąć, że wartość złoża i nieruchomości są tożsame.

Preferencje prawne dla podejścia porównawczego

- ✓ TZK muszą również uwzględniać bardzo silnie preferowanie podejścia porównawczego przez wiele prawnych i zawodowych regulacji dotyczących wycen nieruchomości.
 - ✓ Przyjmuje się, że ustalenia poczynione z wykorzystaniem metod zaliczanych do podejścia porównawczego najlepiej odzwierciedlają wartość rynkową aktywów, gdyż bazują na faktycznie zawartych transakcjach, w domyśle na warunkach rynkowych.
 - ✓ Uważa się, że przez to są one najmniej podatne na założenia kształtowane oraz subiektywnie przyjmowane przez wyceniających.
- ✓ Ponieważ najczęściej przedmiotem wyceny od strony formalnej jest nieruchomość, a nie złoże kopalin, to próbę dobiera się spośród działek położonych nad złożami podobnych kopalin, a nie spośród samych złóż
- ✓ Jeśli przedmiotem wyceny jest bowiem nieruchomość z eksploatowanym złożem, nie powinny być do niej porównywane działki, które nie pozwalają na samodzielne prowadzenie kopalni w ich granicach.



(3)
Kierunki dalszych prac i konieczne zmiany w Kodeksie POLVAL

3. KIERUNKI DALSZYCH PRAC I KONIECZNE ZMIANY W KODEKSIE POLVAL

Uzgodnienie do zmian w kluczowych regulacjach

- ✓ KSWS „Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej”:
 - ✓ uzgodnienie definicji AGG typu III, z definicją złoża,
 - ✓ harmonizacja hierarchii metod wyceny.


- ✓ Harmonizacja z nowymi edycjami wiodących zagranicznych kodeksów: VALMIN, CIMVAL oraz SAMVAL:
 - ✓ harmonizacja klasyfikacji geologicznych (Saługa i in. 2018) w postaci rozszerzenia stosownych zapisów Kodeksu POLVAL tak, aby możliwe było jego łatwe stosowanie do wycen, wykonywanych dla zagranicznych inwestorów albo wręcz wycen zagranicznych AGG.

- ✓ Uwzględnienie zmian w prawie geologicznym i górniczym, które nastąpiły po uchwaleniu Kodeksu, chociaż będą one miały raczej charakter techniczny.

3. KIERUNKI DALSZYCH PRAC I KONIECZNE ZMIANY W KODEKSIE POLVAL

Inne zagadnienia

- ✓ Analiza zapisów Kodeksu dotyczących AGG V – w fazie likwidacji, szczególnie w celu określenia zakresu wyceny objętej postanowieniami kodeksu POLVAL, w odróżnieniu od tego, który jest i nadal powinien być objęty uregulowaniami dotyczącymi innych rodzajów nieruchomości.
- ✓ Uściślenie i doprecyzowanie zapisów dotyczących określania innych rodzajów wartości niż wartość rynkowa.



(4)
Podsumowanie

4. PODSUMOWANIE

- ✓ Idea opracowania polskiego kodeksu regulującego zasady przeprowadzania wycen Aktywów Geologiczno-Górnictw z powołaniem pierwszej grupy osób będących Taksatorami Złóż Kopalin była trafna:
 - ✓ współpraca z PFSRM,
 - ✓ coraz częstsze wykorzystywanie opracowań przygotowywanych TZK w postępowaniach sądowych i urzędowych, a także zleceń od osób prywatnych.
- ✓ W zakresie rekomendowanych metod Kodeks powinien w szczególności:
 - ✓ uszczegółwić zalecane kryteria doboru próby transakcji referencyjnych przy stosowaniu metod zaliczanych do podejścia porównawczego,
 - ✓ rozwinąć zalecenia dotyczące zachowywania spójności przy budowie modeli finansowych, służących do przeprowadzania wycen z wykorzystaniem podejścia dochodowego.
- ✓ Podstawowym wyzwaniem stojącym przed Stowarzyszeniem POLVAL jest zapewnienie uznania Kodeksu jako obowiązującego standardu zawodowego przez prawodawcę oraz instytucje biznesu: GPW w Warszawie czy Związek Banków Polskich.



Dziękuję bardzo za uwagę

Robert Uberman

ruberman@afm.edu.pl

office@uberman.pl

www.uberman.pl