

О.А.МАРИНИНА, канд. окон, наук, доцент, moa95@yandex.ru
Санкт-Петербургский государственный горный институт {технический университет}

O.A.MARININA» *PhDr in econ. sc, associate professor, moa95@yandex.ru*
Saint Petersburg State Mining Institute {Technical University}

АНАЛИЗ ПОДХОДОВ И ПРИНЦИПОВ ПРЕАУКЦИОННОЙ ОЦЕНКИ МЕСТОРОЖДЕНИЙ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Изложены принципы и подходы оценки месторождений полезных ископаемых %а стадии лицензирования, обоснован метод оценки участков недр на базе доходного подхода с учетом различных факторов, предложен способ учета рисков через ставку дисконтирования в зависимости от стадии изученности месторождения.

Ключевые слова: лицензирование, метод оценки, доходный подход.

THE ANALYSIS OF APPROACHES AND PRINCIPLES OF THE PREAUCTION ESTIMATION OF MINERAL DEPOSITS

Principles and approaches of an estimation of mineral deposits at a licensing stage are stated, the method of an estimation of sites of bowels on the basis of the profitable approach taking into account various factors is proved, the way of the account of risks through the rate of discounting depending on a stage of a level of scrutiny of a deposit is offered.

Key words: licensing; method of an estimation; profitable approach.

Месторождения полезных ископаемых относятся к специализированной недвижимости, являющейся согласно законодательству РФ государственной собственностью. Специальный характер оцениваемого объекта недвижимости исключает его прямую продажу на открытом рынке в силу законодательных ограничений на сделки купли-продажи с месторождениями. Стоимостная оценка участков недр предусмотрена статьей 23.1 закона «О недрах», а также статьей 8 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рынок данного вида недвижимости имеет существенные ограничения, выражающиеся в высокой степени его государственного регулирования.

Задача стоимостной оценки участков недр на стадии лицензирования для определения минимального (стартового) размера платежа, с которого начнутся аукционные торги очень актуальна, так как ошибочное снижение стартовых условий может привес-

ти к снижению стоимости, а неоправданное завышение начальных условий может вызвать отказ потенциальных инвесторов от участия в аукционе или конкурсе, что, в свою очередь, затянет сроки разведки и ввода в эксплуатацию месторождений полезных ископаемых, приведет к потерям налоговых поступлений в федеральный бюджет.

Проблема определения стартового размера разового платежа за пользование недрами (бонуса) с учетом интересов государства и недропользователя пока не решена. В законе РФ «О недрах» минимальный стартовый платеж за право пользования участком недр определен в размере 10% суммы среднегодового налога на добычу, что явно не в пользу государства. В качестве бонуса (на месторождениях с высоким уровнем внутренней нормы доходности) предлагается использовать величину ЧДД при ставке дисконта, равной обоснованному уровню доходности инвестиционного проекта (еди-

повременное изъятие горной ренты). Рассмотрен также вариант 10-процентного отчисления от суммарной (дисконтированной) величины налога на добычу за весь срок отработки месторождения. Минимальный размер бонуса можно вычислять как произведение следующих показателей; среднегодовой проектной мощности, стоимости единицы продукции, ставки налога на добычу и расчетного поправочного коэффициента, учитывающего особенности разработки полезных ископаемых*.

Определение стоимости объекта оценки с целью установления стартовых размеров разовых платежей за право пользования недрами при подготовке к конкурсам и аукционам базируется, как правило, на использовании доходного подхода, а также сравнительного и затратного в качестве дополнительных или в случае невозможности применения первого.

Согласно теории оценки приоритет отдается рыночной стоимости объекта - наиболее вероятной цены, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, при разумных действиях сторон сделки, в условиях их полной информированности и отсутствия влияния чрезвычайных обстоятельств. Поэтому целесообразно использовать доходный подход, который позволяет в процессе оценки стоимости всесторонне учесть факторы, влияющие на стоимость месторождения. Точность полученных результатов зависит от степени изученности месторождения и конъюнктуры рынка.

Стоимостная оценка месторождений полезных ископаемых при передаче государством права пользования участком недр субъекту предпринимательской деятельности должна отвечать принятым в мировой практике принципам оценки эффективности инвестиций и учитывать следующие параметры объектов оценки:

* Лобанов НЯ. Экономика природопользования при разведке, добыче и обогащении полезных ископаемых: Учеб. пособие / СПб, 2009. 99 с.

Lobanov NJA. Economy nature management at investigation, extraction and enrichment of minerals: Educational grant / Saint Petersburg, 2009. 99 p.

- горно-технологические, определяющие технологию подготовки и разработки запасов;

- экономико-географические (климатические условия, развитие инфраструктуры, удаленность от потребителей добываемого сырья, объем капитальных и эксплуатационных затрат и др.);

- рыночные (спрос, предложение, цена реализации минерального сырья, темп инфляции, ставка рефинансирования Центрального банка), определяющие эффективность освоения (например, чистый дисконтированный доход) для недропользователей и государства;

- социально-экологические (потребность страны в данном минеральном сырье, перспективы развития горно-промышленных регионов, рациональное и комплексное использование природных ресурсов);

- вероятностный характер геолого-технологических параметров, волатильность сырьевого рынка и возможность изменений законодательства.

При использовании сравнительного подхода как дополнительного для обоснования стоимости объекта оценки необходимо в качестве базы для сравнения выбирать результаты конкурсов и аукционов, не более чем двухлетней давности, что будет способствовать получению объективных результатов. Затратный подход при определении стартового платежа требует учета затрат на воспроизводство минерально-сырьевой базы**. Соответственно размер стартового бонуса равен 10-процентному отчислению от суммарной величины планируемых затрат на воспроизводство запасов за счет инвестора.

Одним из наиболее важных вопросов при оценке стоимости объектов является обоснование ставки дисконтирования. За рубежом используется некий классификатор ставок дисконта, в котором за безрисковую

** Филатов С.А. Оценка рыночной стоимости геологической информации по участку нераспределенного фонда недр // Вестник недропользователя. 2010. № 17,

Filatov S. A. Estimation of market cost of the geological information on a site of unallotted fund of bowels // Bulletin nature management. 2010. № 17.

ставку принимается доходность по государственным ценным бумагам (4-5 % годовых), а «надбавки за риск» ранжированы по степени увеличения неопределенности результата того или иного инвестиционного проекта. Например, при инвестициях на освоение месторождения с детально разведанными и изученными запасами, тщательно рассчитанными инвестиционными и эксплуатационными затратами в условиях относительной стабильности прогнозных цен на конечную продукцию, минимальная «надбавка за риск» принимается в размере 3-5 %. Максимальная надбавка (20-25 %) предусмотрена для проектов, исходные показатели которых устанавливаются в условиях высшей степени неопределенности. Классификаторы несколько упорядочивают сис-

тему принятия решения, однако субъективизм в оценке степени неопределенности и здесь присутствует в полной мере.

Способ учета рисков через ставку дисконтирования или денежных потоков должен применяться в зависимости от стадии изученности месторождения. Повышение ставки дисконтирования целесообразно при оценке месторождения на стадии поисковых и геолого-разведочных работ, когда нет достаточного количества информации для достоверной оценки основных параметров месторождения: величины запасов, среднего содержания, коэффициента извлечения. Для разведанных месторождений риски можно отражать через денежные потоки, принимая для оценки консервативные значения параметров.