УДК 553.98/33.001.336.7

О.Н.КАСАТКИНА
Экономический факультет, группа БА-04-2

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ МЕСТОРОЖДЕНИЯ КВАРЦЕВЫХ ПЕСКОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Особенностью сравнительного подхода является предположение, что стоимость участка недр может быть выявлена с помощью анализа недавних продаж участков с аналогичными характеристиками. Сравнительный подход включает изучение состоявшихся на рынке сделок с объектами, аналогичными оцениваемому, выявление зависимостей между ценами и характеристиками объектов и расчет наиболее вероятной цены за оцениваемый объект. По данным опроса, проведенным Канадским институтом горного дела и металлургии, сравнительный подход является одним из наиболее часто используемых. Подход имеет ряд достоинств, таких как простая и понятная логика рассуждений и убедительность результатов при наличии представительной информации о сделках с аналогичными участками, а также проверяемые исходные данные и низкие трудозатраты на проведение оценки. Недостатком подхода является то, что его можно применить только при условии наличия достаточной информации об аналогичных участках недр, с которыми были совершены аналогичные предполагаемой сделки, в условиях одного и того же рынка.

The comparative way is based on the idea that the lot's price can be defined by the analysis of the transactions with the lots that have the same characteristics. This method includes following operations: observing the transactions with the objects similar to the current one; revealing the links between prices and characteristics; calculating the most appropriate price that can be paid for the lot which is being evaluated. The evaluators' poll, organized by Canadian Institute of Mining and Metallurgy, revealed that the comparative method is one of the most popular ways of practical evaluation. This approach has many advantages, such as: clean logic and convincing results in case of having enough data on similar transactions; easy check of initial data; low labor-intensiveness. The basic disadvantage of the comparative approach is that it can be used in terms of having all necessary information about similar lots that has been transacted in the same commercial conditions only.

Рассмотрим использование сравнительного подхода на примере оценки стоимости месторождения кварцевых песков, расположенного в Ленинградской области.

Оценка производилась для получения кредита под залог акций предприятия, основным активом которого являлось право пользования данным месторождением.

Основные характеристики месторождения: группа сложности по геологическому строению II; доля фракции от 0,1 до 0,8-83 %; содержания: SiO_2 – 97; Fe_2O_3 – 0,36; Al_2O_3 – 0,34 %; запасы кварцевых песков месторождения 9338 тыс.т; расположение – в непосредственной близости от населенных пунктов и дорог; пески могут использоваться в необогащенном виде для варки цветного стекла.

После оценки месторождения тремя подходами были получены следующие результаты:

- доходный подход – 44 млн руб.;
- сравнительный подход – 36 млн руб.;
- затратный подход – 14 млн руб.

Величина стоимости месторождения, принятая кредитным управлением банка, 36 млн руб., получена при использовании сравнительного подхода.

Исходной информацией о сделках на рынке явились официальные публикации Федерального агентства по недропользо-

ванию и его территориальных органов об условиях и итогах аукционов на предоставление прав пользования участками недр.

За предшествующие дате оценки два года состоялись 21 аукцион и конкурс на предоставление прав пользования месторождениями кварцевых песков. Но из 21-й сделки за два предшествующих оценке года на первичном рынке участков недр с запасами и (или) ресурсами кварцевых песков только четыре характеризуются конкурентным ценообразованием. Только эти сделки можно использовать в качестве наиболее достоверных аналогов при оценке рыночной стоимости нашего участка недр сравнительным подходом.

Участки недр с запасами и ресурсами кварцевых песков, используемые в качестве объектов-аналогов оцениваемого участка недр, отличаются друг от друга по своим характеристикам. Можно предположить, что в условиях эффективного рыночного ценообразования именно из-за этих отличий различаются цены сделок с объектами-аналогами. Для того, чтобы определить наиболее вероятную цену сделки с оцениваемым участком недр, необходимо выявить зависимость между ценой участка недр и его характеристиками. Характеристики участков недр, в наибольшей степени влияющие на их цену, называются при применении сравнительного подхода элементами сравнения. Например, это величина запасов, степень геологического изучения недр, сложность геологического строения месторождения. Для удобства расчетов при сравнительном подходе используют относительный показатель цены участка недр, отнесенной к единице какого-либо параметра этого участка, в наибольшей степени отражающего полезность участка недр. Такой параметр называется единицей сравнения. В данном случае это отношение цены сделки к количеству запасов.

Запасы приводятся к условной категории С1 путем применения коэффициентов пересчета. Это необходимо для дальнейшего расчета удельной стоимости тонны запасов условной категории С1 в недрах по результатам состоявшихся аукционов.

Попытка выявить численные зависимости между удельной стоимостью запасов кварцевых песков в недрах и характеристиками участков недр (элементами сравнения) не удалась. Построенные графики не отражали каких-либо зависимостей. Это, по всей видимости, вызвано излишне субъективным механизмом ценообразования, так как все основные ценообразующие факторы были рассмотрены, а информация по ним достаточно достоверна.

Анализ удельных цен на запасы показывает, что, так или иначе, участки недр были куплены по максимальным ценам за запасы 3576 и 3823 руб. за тысячу тонн. Это – максимальный уровень цен, достигнутый на аукционах.

Была выдвинута гипотеза, что эти значения аномальны и не могут использоваться для оценки данного месторождения кварцевых песков. Как следствие этого были рассмотрены различные предположения по поводу «уникальности» этих участков и, соответственно, их непредставительности. Но ни одно из выдвинутых предположений не нашло подтверждения.

Учитывая сказанное, можно предположить, что достигнутые в ходе аукционных торгов удельные цены запасов кварцевых песков в недрах отражают представления инвесторов о рыночной стоимости запасов в недрах и могут быть приняты для оценки данного участка недр.

Значение удельной стоимости запасов кварцевого песка в недрах было принято как среднее для участка недр Черногурка (3576 руб. за тысячу тонн) и Михайловского месторождения (3823 руб. за тысячу тонн).

При расчетах была принята величина запасов кварцевых песков по участку в размере 9 млн 338 тыс.т условной категории С1 с учетом перевода запасов из категории С2 с коэффициентом 0,9. В результате расчетов полученное значение стоимости месторождения – 36 млн руб. было принято кредитным управлением банка.

В свете развития рыночной экономики России и рынка участков недр сравнительный подход все чаще и чаще можно использовать как альтернативу наиболее применяемым в нашей стране затратному и доходному подходам. Данный пример показывает, что иногда сравнительный подход дает наиболее верные результаты оценки.

Научный руководитель д-р э.н. проф. *И.Б.Сергеев*