

Zasady wyceny urządzeń kanalizacyjnych nabywanych przez PPK Sp. z o.o. w Nowym Targu wybudowanych ze środków własnych przez Inwestorów

I. Wstęp

Zgodnie z Regulaminem odpłatnego nabywania urządzeń kanalizacyjnych przez Podhalańskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Nowym Targu, umowne wynagrodzenie ryczałtowe za urządzenia kanalizacyjne wybudowane ze środków własnych przez Inwestorów na obszarze działalności PPK Sp. z o.o. może być ustalane metodą kosztową lub dochodową.

Wycena kosztowa wartości wykupu urządzeń kanalizacyjnych polega na określeniu wartości tych urządzeń przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej wybudowania pomniejszonym o wartość zużycia lub metodą dochodową, w której dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość.

II. Metoda kosztowa

W metodzie kosztowej wartość wynagrodzenia ustala się na podstawie kosztów poniesionych przez Inwestora, udokumentowanych fakturami VAT i rachunkami lub na podstawie kosztorysu inwestorskiego sporządzonego z uwzględnieniem cen i stawek wynikających z aktualnych katalogów Sekocenbud (wg. ostatniego kwartału poprzedzającego sporządzenie kosztorysu). Kosztorys inwestorski, który przedkłada Inwestor winien być opracowany zgodnie z obowiązującymi zasadami kosztorysowania tj. metodą kalkulacji uproszczonej, która polega na obliczeniu wartości kosztorysowej robót objętych przedmiarem robót jako sumy iloczynów ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych i ich cen jednostkowych (bez podatku od towarów i usług) wynikających ze wspomnianych katalogów Sekocenbud.

Wartość kosztowa urządzeń jest korygowana o ich wiek (nie dotyczy urządzeń nowych). Korekta polega na uwzględnieniu stopnia zużycia urządzeń kanalizacyjnych z zastosowaniem stawek amortyzacyjnych określonych w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz klasyfikacją środków trwałych (KŚT).

Kosztorys dostarczony przez Inwestora jest weryfikowany przez pracownika działu inwestycji PPK Sp. z o.o.

III. Metoda dochodowa

Druga metoda ustalenia wartości ryczałtowanego wynagrodzenia za nabywane urządzenia kanalizacyjne wybudowane ze środków własnych przez Inwestorów jest dokonywana w oparciu o przewidywany dochód, jaki można uzyskać z nabywanego urządzenia kanalizacyjnego. Metoda ta polega na oszacowaniu przyszłych przychodów związanych z ilością odprowadzonych ścieków przez odbiorcę usług wg ilości osób w podłączonej lub planowanej do podłączenia nieruchomości oraz przypisanej im jednostkowej/miesięcznej ilości odprowadzanych ścieków. Ustalenie wartości nabywanych urządzeń kanalizacyjnych tą metodą jest uproszczonym sposobem wyliczenia ceny, jaką może zapłacić PPK Sp. z o.o. za nabywane

urządzenia przy założeniu, że nabywca zapłaci cenę, której wysokość jest uzależniona od prognozowanego dochodu, jaki jest możliwy do uzyskania z nabywanych urządzeń w okresie nie dłuższym niż 10 lat pomniejszonym o dodatkowe koszty niezbędne do poniesienia w tym okresie. Do kosztów dodatkowych zalicza się w tym przypadku wydatki operacyjne, które stanowią podatek od nieruchomości, koszt umieszczenia urządzeń kanalizacyjnych w pasie drogowym, koszty opłat wynikających z Prawa Wodnego z tytułu umieszczenia urządzeń kanalizacyjnych w sąsiedztwie cieków wodnych lub na terenach zalewowych, oraz jeśli występują koszty związane z uzyskaniem tytułu prawnego do gruntu – służebność przesyłu. Przyjmuje się, że koszty eksploatacyjne bezpośrednio właściwe dla utrzymania i konserwacji nabywanych urządzeń zawierają się w cenie taryfowej i zatem są pokrywane uzyskiwanymi przychodami.

W celu zagwarantowania równego traktowania klientów wszystkie wyceny są wykonywane w oparciu o te same założenia, które obejmują w szczególności:

- przyjęcie jednakowego okresu zwrotu – 10 lat,
- stawki opłat taryfowych dla I grupy taryfowej zgodne z aktualnie obowiązującymi na terenie gminy, w której zlokalizowane są odkupywane urządzenia kanalizacyjne,
- w obliczeniach pomija się zarówno po stronie kosztów jak i przychodów występujące w taryfie opłaty abonamentowe,
- w przypadku nabycia urządzeń innych niż nowo wybudowane cenę pomniejsza się o wartość amortyzacji, którą ustala się w oparciu o stawki amortyzacyjne określone w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz KŚT,
- inflacja – wartość możliwego do uzyskania przyszłego dochodu dla okresu przypadającego po terminie obowiązujących taryf jest ustalana wg stawki taryfowej obowiązującej w ostatnim roku zatwierdzonej taryfy. Wyliczony przychód w kolejnych latach jest korygowany wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanym przez GUS za ostatni rok poprzedzający wycenę.

Jak już wspomniano, podstawą określenia przychodów jest przewidywana ilość ścieków odprowadzanych przez nabywane urządzenia oraz aktualna taryfa opłat (zgodna z aktualną decyzją organu regulacyjnego).

Szacunek przychodów może opierać się na dwóch wariantach:

- dla urządzeń istniejących – sprzedaż w oparciu o zarejestrowaną ilość ścieków,
- dla urządzeń nowych – udokumentowana planowana liczba mieszkańców w budynku (dla pozostałych obiektów, np. pensjonatów, hoteli - udokumentowana liczba planowanych miejsc noclegowych) oraz średnia jednostkowa miesięczna ilość ścieków odprowadzanych przez 1 osobę, którą przyjmuje się w wysokości 2,5 m³/os/m-c. Podane przez Inwestora ilości osób podlegają weryfikacji i ocenie dokonywanej przez PPK Sp. z o.o.

Pozostałe czynniki uwzględniane przy wycenie metodą dochodową mające wpływ na ustalenie wartości nabywanych urządzeń:

- **Skala ryzyka**

Wartość przyszłych przychodów musi zostać skorygowana o odpowiedni współczynnik korygujący wynikający z ryzyka inwestowania w wyceniane urządzenia. Współczynnik ten jest odwrotnie proporcjonalny do stopnia ryzyka. W przypadku neutralnym, tzn. gdy ryzyko nie występuje współczynnik jest równy 1. Stopień ryzyka zależy od stopnia zaawansowania realizacji

podłączanych obiektów. Przyjmuje się następujące wartości dla stosowanej skali ryzyka:

- budynki zamieszkałe 1
- budynki w trakcie budowy 0,8
- budowa nierozpoczęta – jest pozwolenie na budowę 0,6
- budowa nierozpoczęta – w trakcie projektowania, brak pozwolenia na budowę 0,4

– **Wiek urządzenia w latach**

Ze względu na zużywanie się urządzeń kanalizacyjnych i wynikające z tego zmniejszenie wartości urządzeń konieczne jest ustalenie stopnia zużycia. Wiek urządzenia liczony od daty zakończenia realizacji inwestycji wg wybranej metodyki: potwierdzony protokołem odbioru lub odpowiednim wpisem w dzienniku budowy lub też potwierdzony innym dokumentem, np. dokumentacja powykonawcza geodezyjna. Uwzględnienie danych w tym zakresie jest niezbędne zarówno przy szacowaniu wartości dochodowej urządzeń jak i wartości ustalonej metodą kosztową. Korektę wartości ze względu na wiek oblicza się poprzez pomnożenie wartości początkowej przez stawkę amortyzacji i wiek urządzenia (wg obowiązujących zasad w przedsiębiorstwie). Dla urządzeń nowych wartość korekty wynosi 0.

Uwzględniając powyższe założenia obliczenie wartości nabywanych urządzeń kanalizacyjnych metodą dochodową dokonuje się wg następujących wzorów:

$$Dr = [(Ct * Wi) * Lm * 2,5 * 12] - Ko$$

gdzie:

Dr – prognozowany dochód roczny netto z nabywanych urządzeń

Ct – cena za 1m³ ścieków wg I grupy taryfowej aktualnej na dzień sporządzenia wyceny

Wi – wskaźnik wzrostu cen towarów i usług (stosuje się dla przyszłych okresów przypadających po okresie obowiązywania zatwierdzonej taryfy)

Lm – liczba osób planowanych do podłączenia (mieszkańcy i miejsca noclegowe)

Ko – koszty operacyjne dodatkowe (podatek od nieruchomości, koszt umieszczenia urządzeń kanalizacyjnych w pasie drogowym, koszty opłat wynikających z Prawa Wodnego z tytułu umieszczenia urządzeń kanalizacyjnych w sąsiedztwie cieków wodnych lub na terenach zalewowych, oraz jeśli występują koszty związane z uzyskaniem tytułu prawnego do gruntu – służebność przesyłu)

2,5 - jednostkowa miesięczna ilość ścieków odprowadzanych przez 1 osobę (m³), w przypadku małych budynków niemieszkalnych przeznaczonych pod wynajem turystyczny do krótkotrwałego zakwaterowania przyjmuje się 1,25 m³/osobę

12 – liczba miesięcy (dla niepełnego roku przyjmuje się ilość pełnych miesięcy, w których jest możliwy do uzyskania przychód)

$$WMD = [(Dr_1 + Dr_2 + \dots + Dr_{10}) * R] - Au$$

gdzie:

WMD – wartość urządzenia ustalona metodą dochodową

Dr₁ ... Dr₁₀ – prognozowane dochody roczne netto w kolejnych dziesięciu latach

R – współczynnik korygujący skalę ryzyka

Au – kwota zmniejszająca wartość wynikająca ze zużycia (amortyzacja)