

Zasady wyceny urządzeń kanalizacyjnych nabywanych przez PPK Sp. z o.o. w Nowym Targu wybudowanych/planowanych do budowy ze środków własnych przez Inwestorów lub Odbiorców usług

Wstęp

Zgodnie z Regulaminem odpłatnego nabywania urządzeń kanalizacyjnych wysokość umownego wynagrodzenia ryczałtowego z tytułu odpłatnego przekazania urządzeń kanalizacyjnych wybudowanych ze środków własnych Inwestorów lub Odbiorców usług (Osób uprawnionych) na rzecz Podhalańskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Nowym Targu (dalej PPK Sp. z o.o. lub Spółka), ustalana jest w trybie negocjacji na podstawie dokonanej wcześniej wyceny wartości urządzenia kanalizacyjnego z uwzględnieniem stopnia spełnienia wymogu racjonalności techniczno-ekonomicznej i możliwości przyszłej rozbudowy sieci, zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym załączniku. Zasadniczym parametrem uwzględnianym przy ocenie racjonalności techniczno-ekonomicznej jest uzyskanie tzw. „wskaźnika koncentracji”, który nie powinien być mniejszy (w wyniku odpowiedniego przeliczenia) niż 90 mieszkańców i/lub osób czasowo przebywających w planowanych do podłączenia budynkach w przeliczeniu na 1000 mb sieci kanalizacji sanitarnej – urządzenia kanalizacyjnego wnioskowanego do odpłatnego nabycia przez Spółkę.

Uwaga: wskaźnik ten odnosi się do długości sieci oraz liczby stałych mieszkańców i/lub liczby osób czasowo przebywających w planowanych do podłączenia do sieci kanalizacyjnej budynkach (jest to stosunek liczby osób przewidywanych do obsługi przez planowane do odpłatnego nabycia przez Spółkę urządzenia kanalizacyjne do długości sieci kanalizacyjnej stanowiącej planowane do nabycia urządzenie).

Wartość urządzeń (sieci kanalizacyjnych), których długość nie przekracza **15 mb**, będzie ustalana metodą kosztową, w pozostałych przypadkach należy przeprowadzić obliczenia stosując metodę kosztową i dochodową.

Wycena kosztowa wartości urządzeń kanalizacyjnych polega na określeniu wartości tych urządzeń przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej wybudowania odpowiednio pomniejszonym o wielkość wyznaczoną w ujęciu materialnym wynikającą z wieku urządzenia, tj. okresu jaki upłynął od czasu wybudowania do czasu dokonania wyceny liczoną w latach.

Wycena dochodowa z kolei opiera się na ocenie wartości, jaką urządzenie kanalizacyjne będzie przynosić Spółce w postaci dochodu w wyniku generowania przyszłych przepływów pieniężnych. Inaczej mówiąc jest to metoda pozwalająca ocenić zdolność urządzenia kanalizacyjnego planowanego do nabycia do generowania przychodów netto dla Spółki w wysokości zapewniającej strumień przychodów pokrywających koszty jego zakupu oraz ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń kanalizacyjnych w założonym okresie zwrotu i tym samym niepowodującym wzrostu kosztów Spółki ponad wartość uzyskiwanych przychodów, mogących negatywnie oddziaływać na ceny taryfowe świadczonych usług zbiorowego odprowadzania ścieków.

Uwaga: W przypadkach szczególnych, gdy konieczność wybudowania odcinka kanalizacji będącego przedmiotem sprzedaży wynikała w przeszłości ze specyficznych uwarunkowań technicznych lub społecznych, wartość ustala się z uwzględnieniem dodatkowo przeprowadzonej analizy szczególnej przypadku.

Metoda kosztowa

W celu ustalenia wartości urządzeń kanalizacyjnych metodą kosztową stosowane są dwa podejścia: pierwsze - w oparciu o udokumentowane faktyczne koszty poniesione, drugie – uproszczone wyliczenie dokonane wg wzoru opisanego w dalszej części.

W metodzie kosztowej wartość urządzenia na potrzeby negocjacji umownego wynagrodzenia ryczałtowego, za jakie możliwe jest nabycie przez Spółkę urządzeń kanalizacyjnych ustala się na podstawie kosztów poniesionych przez Inwestora lub Odbiorcę usług, udokumentowanych

fakturami VAT i/lub rachunkami (niekiedy kosztorysu powykonawczego) odpowiednio pomniejszonych o wartość wynikającą z wieku urządzenia, tj. czasokresu jaki upłynął od momentu wybudowania do momentu dokonania wyceny wyrażoną w okresach 12-to miesięcznych, wyliczoną w sposób analogiczny jak ustalany jest współczynnik „n” w niżej zaprezentowanym wzorze. W przypadku planowanej budowy urządzeń kanalizacyjnych, wartość urządzeń ustala się na podstawie kosztorysu inwestorskiego sporządzonego z uwzględnieniem cen i stawek wynikających z aktualnych katalogów Sekocenbud (wg ostatniego kwartału poprzedzającego sporządzenie kosztorysu).

W przypadkach, kiedy:

- długość sieci – urządzenia kanalizacyjnego wnioskowanego do odkupienia nie przekracza 15 mb;
- odbiorca usług potwierdził własność urządzeń, lecz nie posiada faktur VAT/rachunków dokumentujących wysokość poniesionych przez niego wydatków na budowę urządzenia kanalizacyjnego, a od wybudowania urządzenia kanalizacyjnego upłynęło więcej niż 12 miesięcy;

w celu zapewnienia stosowania jednakowych zasad w ustalaniu wartości urządzeń kanalizacyjnych metodą kosztową dla potrzeb podjęcia przez Stronę negocjacji umownego wynagrodzenia ryczałtowego, wyliczenie wartości urządzenia będzie przeprowadzane z wykorzystaniem następującego wzoru:

$$W = (C_j - n \cdot C_j / 10) \cdot L,$$

gdzie:

W – wartość urządzenia kanalizacyjnego netto w zł;

C_j – cena jednostkowa bazowa netto stosowana w Spółce do wyliczenia wartości urządzenia dla istniejących urządzeń kanalizacyjnych. Jest to średni koszt budowy 1 mb kanalizacji wynikający ze zrealizowanych przez Spółkę inwestycji w okresie ostatnich trzech lat uwzględniający korzyści ekonomiczne Spółki, a w szczególności rentowność budowanych urządzeń kanalizacyjnych. W celu zagwarantowania równego traktowania klientów cena jednostkowa jest ustalana w oparciu o te same założenia, które są co roku aktualizowane zgodnie ze stanem faktycznym. Dla wyceny wartości urządzeń kanalizacyjnych dotyczących kanalizacji nie starszej niż 12 m-cy aktualna cena jednostkowa netto wynosi 300 zł za 1 mb kanalizacji o średnicy 160 mm i 350 zł za 1 mb kanalizacji o średnicy 200 mm;

n – współczynnik wynikający z okresu (wieku urządzenia), jaki upłynął od czasu wybudowania do czasu dokonania wyceny urządzenia kanalizacyjnego (odcinka sieci) będącego przedmiotem wyceny ustalany na dzień wyceny, przyjmujący wartości całkowite od 0 do 9, przy czym 0 przyjmuje się, gdy urządzenie kanalizacyjne zostało wybudowane do 12 miesięcy licząc od dnia wyceny, a wartości od 1 do 9 reprezentują kolejne lata (okresy dwunastomiesięczne), odpowiednio jeśli kanalizację wybudowano rok lub wcześniej przed dokonaniem wyceny (dla urządzeń kanalizacyjnych dziesięcioletnich i starszych współczynnik ten ma wartość stałą i wynosi 9), przy czym za datę wykonania tej kanalizacji przyjmuje się co do zasady datę wskazaną w protokole jej odbioru lub w innych dokumentach m.in. decyzjach administracyjnych (np. decyzja o umieszczeniu urządzeń w pasie drogowym), a w razie ich braku – datę zawarcia pierwszej umowy o odprowadzanie ścieków z budynku lub budynków podłączonych do przedmiotowego odcinka kanalizacji;

L – długość odcinka kanalizacji – urządzenia kanalizacyjnego (podana w metrach), będącego przedmiotem wyceny, ustalona w oparciu o dokumentację geodezyjną i potwierdzona w terenie przez upoważnionego przedstawiciela Spółki.

Metoda dochodowa

Druga metoda ustalania wartości urządzenia kanalizacyjnego na potrzeby negocjacji umownego wynagrodzenia ryczałtowego, za jakie możliwe jest nabycie przez Spółkę planowanych do budowy urządzeń kanalizacyjnych lub wybudowanych ze środków własnych przez Inwestorów/Odbiorców usług ma zastosowanie w szczególności dla urządzeń planowanych do budowy oraz istniejących odcinków sieci kanalizacyjnej dłuższych niż 15 mb

i jest dokonywana w oparciu o przewidywany przyszły dochód, jaki jest możliwy do uzyskania przez Spółkę z nabywanego urządzenia kanalizacyjnego w związku z przyłączeniem do sieci kanalizacyjnej nowej nieruchomości. Metoda ta polega na oszacowaniu przyszłych przychodów netto związanych z ilością odprowadzonych ścieków przez Odbiorców usług wg ilości osób w planowanej do podłączenia nieruchomości oraz przypisanej im jednostkowej/miesięcznej ilości odprowadzanych ścieków, a także stosowanej na terenie gminy ceny taryfowej za zbiorowe odprowadzanie ścieków. Wycena wartości urządzeń kanalizacyjnych tą metodą jest uproszczonym sposobem wyliczenia wartości akceptowalnej z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia ich budowy oraz/lub przyszłej eksploatacji, przy założeniu, że wynegocjowane umowne wynagrodzenie ryczałtowe w oparciu o dokonaną wycenę wartości urządzenia kanalizacyjnego tą metodą będzie odpowiadać wartości, której wielkość 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 przez Spółkę 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. Kluczowym efektem tak przeprowadzonej wyceny jest ustalenie takiej wartości urządzenia kanalizacyjnego, która w wyniku nabycia urządzenia kanalizacyjnego nie będzie powodowała wzrostu kosztów świadczonych usług zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy ponad wartość uzyskiwanych przychodów i tym samym nie będzie przyczyniała się do nieuzasadnionego wzrostu cen świadczonych przez Spółkę usług zbiorowego odprowadzania ścieków.

W celu zagwarantowania równego traktowania Odbiorców usług 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 wyceny urządzeń starszych niż 12 miesięcy wartość urządzenia kanalizacyjnego pomniejsza się o amortyzację, 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;

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

Szacunek przychodów dla nieruchomości nowo przyłączanych określa się z uwzględnieniem udokumentowanej planowanej liczby mieszkańców w budynku (dla pozostałych obiektów, np. pensjonatów, hoteli, budynków przeznaczonych pod wynajem turystyczny - udokumentowana liczba planowanych miejsc noclegowych, pomniejszona o wskaźnik sezonowości 0,3) oraz średniej jednostkowej miesięcznej ilości ścieków odprowadzanych przez 1 osobę, którą przyjmuje się w wysokości 2,5 m³/os/mies. Podane przez Odbiorcę usług ilości osób podlegają weryfikacji i ocenie dokonywanej przez Spółkę.

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

Ze względu na starzenie się urządzeń kanalizacyjnych i wynikające z tego zmniejszenie ich wartości w czasie, konieczne jest ustalenie dotychczasowego stopnia amortyzacji. Wiek urządzenia liczony jest od daty jego wybudowania, wskazanej w protokole odbioru lub w innych dokumentach m.in. decyzjach administracyjnych (np. decyzja o umieszczeniu urządzeń w pasie drogowym), a w razie ich braku – od daty zawarcia pierwszej umowy o odprowadzanie ścieków z budynku lub budynków podłączonych do odcinka kanalizacji stanowiącego przedmiot wyceny. Korektę wartości ze względu na wiek oblicza się poprzez pomnożenie wartości początkowej przez stawkę amortyzacji i wiek urządzenia (wg obowiązujących zasad w Spółce). Dla urządzeń nie starszych niż 12 miesięcy wartość korekty wynosi 0.

Uwzględniając powyższe założenia obliczenie wartości planowanych do nabycia urządzeń kanalizacyjnych metodą dochodową dokonuje się wg następujących wzorów:

$$Dr = (Ct * L * 2,5 * 12) - Ko$$

gdzie:

- Dr** – prognozowany dochód roczny netto z nabywanych urządzeń
Ct – cena za 1m³ ścieków wg I grupy taryfowej aktualnej na dzień sporządzenia wyceny
L – liczba osób planowanych do podłączenia (mieszkańcy i miejsca noclegowe):
 $L = L_m + 0,3 * L_{mn}$, gdzie:
L_m – udokumentowana liczba planowanych mieszkańców,
L_{mn} – udokumentowana liczba planowanych miejsc noclegowych (w przypadku pozostałych obiektów, np. pensjonatów, hoteli, budynków przeznaczonych pod wynajem turystyczny),
0,3 – wskaźnik sezonowości, stosowany w przypadku planowanych miejsc noclegowych w hotelach, pensjonatach i budynkach przeznaczonych pod wynajem turystyczny, odzwierciedlający średnioroczne obłożenie tych miejsc,
Ko – koszty operacyjne dodatkowe (podatek od nieruchomości, PCC, 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),
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 z wieku urządzenia (amortyzacja).