

Zasady wyceny metodą dochodową

W świetle art. 49 k.c. (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. 2019 poz. 1145 z późn. zm.) oraz art. 31 uzw (Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Dz.U. 2019 poz. 1437 z późn. zm.) osoba, która poniosła koszt budowy urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, i jest ich właścicielem, może żądać aby przedsiębiorca przyłączył przedmiotowe urządzenia do swojej sieci i nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem.

Zapisy ustawowe, obligujące do odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, nie precyzują warunków finansowych (ceny) takiego przekazania. Kierując się racjonalnością ekonomiczną Spółka stosuje procedurę wyceny wartości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, mającą na celu oszacowanie ceny wykupu tychże urządzeń, która zapewnia ekonomiczną opłacalność eksploatacji w okresie co najmniej 15 lat. Wycena ta oparta jest o metodę dochodową. Zastosowanie metody dochodowej zostało uznane przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za racjonalne podejście do ustalenia ceny przejęcia urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

W wycenie wartości wykupu urządzeń wod. i/lub kan. stosuje się metodę dochodową, w której dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości/budowli (urządzenia wod. i/lub kan.) przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość jest uzależniona od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nabywanego urządzenia wod. i/lub kan. Taka metoda stosowana jest przy wycenie urządzeń przynoszących lub mogących przynosić dochód. W przypadku szacowania wartości infrastruktury wod. i/lub kan. zastosowanie znajduje technika dyskontowania strumieni pieniężnych oparta na metodach analizy finansowej, która zakłada, iż wartość urządzeń określa się jako różnicę dyskontowanych (na dzień wykonywania wyceny) przychodów operacyjnych netto przewidzianych do uzyskania oraz kosztów niezbędnych do poniesienia, w okresie planowanym do przyjęcia jako okres racjonalnej analizy, w którym to okresie przedsiębiorstwo będzie uzyskiwało przychody z przejmowanego urządzenia. Uwzględniane są wydatki operacyjne, które w przypadku urządzeń wod. i/lub kan. stanowią m.in. podatek od nieruchomości, koszt umieszczenia urządzeń wod. i/lub kan. w pasie drogowym, koszty związane z uzyskaniem tytułu prawnego do gruntu – służebność przesyłu oraz koszty eksploatacyjne właściwe dla dostarczenia/odprowadzenia 1m³ wody/ścieków poprzez infrastrukturę wod.-kan..

Zastosowany do wyceny model oparty jest na metodach analizy finansowej, w których podstawą oceny opłacalności inwestycji są wpływy oraz wydatki związane z eksploatacją planowanego do przejęcia urządzenia. Sposób szacowania wartości urządzenia wod. i/lub kan. planowanego do odpłatnego przejęcia - WMD (Dochodowa Wartość Majątku) określa się w wyniku różnicy aktualnej (zdyskontowanej) wartości przyszłych wpływów generowanych przez to urządzenie (PVB - Present Value of Benefits), tj. przede wszystkim przychody z tytułu świadczonych usług

w zakresie zaopatrzenia w wodę/odbioru ścieków oraz aktualnej wartości strumienia kosztów generowanych w przyszłości przez planowane do odkupu urządzenie (PVC – Present Value of Costs), tj. w szczególności koszty eksploatacyjne, podatek od nieruchomości oraz opłaty związane z uzyskaniem tytułu prawnego do gruntu, w którym urządzenie się znajduje (z reguły opłata za umieszczenie urządzenia w pasie drogowym oraz służebność przesyłu).

$$WMD = PVB - PVC$$

Przyjęty przez spółkę sposób wyceny zakłada dwie możliwości szacowania przyszłych przychodów związanych z ilością dostarczonej wody/odprowadzonych ścieków przez odbiorcę usług. Pierwszą z nich jest ilość odbiorców usług oraz przypisane im jednostkowe/dzienne zużycie wody/odprowadzane ścieki. Drugą możliwością jest przyjęcie dla danego podmiotu (gospodarstwa domowego/institucji) wielkość zużycia w okresie 1 roku.

W modelu stosowane są obiektywne i spójne zasady określania parametrów i założeń:

- stawki amortyzacji zbieżne ze stawkami stosowanymi przez przedsiębiorstwo w aktualnym wniosku taryfowym,
- jednakowa stopa dyskontowa wyznaczana zgodnie z przyjętymi przez przedsiębiorstwo zasadami i odpowiada kosztowi pozyskania kapitału,
- wskaźnik inflacji zgodny z prognozą NBP,
- przyjęcie jednolitego okresu prognozy – 15 lat,
- uwzględnienie wartości rezydualnej,
- koszty odzwierciedlają jedynie koszty związane z eksploatacją sieci wod/kan (bez kosztów ogólnozakładowych, podatków i opłat lokalnych).

W przypadku gdy NPV jest mniejsze od 0, przyjmuje się, że wartość przejmowanego urządzenia wynosi 1 zł.