

Zasady wyceny urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych

1 Wstęp

Model obliczeniowy zaimplementowany w systemie e-Aquamatic został oparty na obowiązujących przepisach prawa, w tym Ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2021 poz. 555z późn. zm.), w których ustawodawca wskazał, czym jest wartość rynkowa, jak i wskazał podejścia, metody i techniki, w oparciu o które wartość rynkową można szacować.

W wycenie wartości wykupu urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych stosuje się podejście kosztowe, które polega na określaniu wartości nieruchomości/budowli (urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne) przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia pomniejszonym o wartość zużycia lub metodę dochodową, w której dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość.

2 Metoda kosztowa

W metodzie kosztowej określa się koszty odtworzenia poszczególnych części składowych urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania elementów składowych.

Zestaw pozycji rozliczeniowych z cenami jednostkowymi i stawkami amortyzacji jest aktualizowany co kwartał w oparciu o dane rynkowe i powszechnie dostępne katalogi cen (np. Sekocenbud).

Wartość kosztowa urządzeń jest korygowana o ich wiek (nie dotyczy urządzeń nowych). Korekta polega na uwzględnieniu stopnia zużycia wynikającego z przyjętej stawki amortyzacji.

3 Metoda dochodowa

3.1 Opis metodyki

Drugą metodą wyceny urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych jest podejście dochodowe. Stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości/budowli (urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne) przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość jest uzależniona od przewidywanego dochodu jaki uzyska z nabywanego urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego. Taka metoda stosowana jest przy wycenie urządzeń przynoszących lub mogących przynosić dochód. W przypadku szacowania wartości infrastruktury wodociągowej i/lub kanalizacyjnej 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 się wydatki operacyjne, które w przypadku urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych stanowią m.in. podatek od nieruchomości, koszt umieszczenia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych w pasie drogowym, koszty związane z uzyskaniem tytułu prawnego do gruntu – służebność przesyłu oraz koszty eksploatacyjne właściwe dla dostarczenia/odprowadzenia 1 m³ wody/ścieków poprzez infrastrukturę wodno-kanalizacyjną.

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 wodociągowych i/lub kanalizacyjnych 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).

$$WMD=PVB-PVC$$

Program e-Aquamatic zakłada dwie możliwości szacowania przyszłych przychodów związanych z ilością dostarczonej wody/odprowadzonych ścieków przez odbiorcę usług wg ilości odbiorców usług oraz przypisanego im jednostkowego/dziennego zużycia wody/odprowadzanych ścieków lub przyjętą dla danego podmiotu (gospodarstwa domowego/institucji) ilość zużycia w okresie 1 roku.

W przypadku WMD mniejszego od 0, przyjmuje się, że wartość przejmowanego urządzenia wynosi 1 zł.

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 Narodowego Banku Polskiego,
- przyjęcie jednolitego okresu prognozy – 15 lat,
- uwzględnienie wartości rezydualnej,
- koszty odzwierciedlają jedynie koszty związane z eksploatacją sieci wodno-kanalizacyjnej (bez kosztów ogólnozakładowych, podatków i opłat lokalnych).

3.2 Parametry wyjściowe do wyceny

W celu zagwarantowania równego traktowania klientów wszystkie wyceny są wykonywane w oparciu o te same założenia, które są cyklicznie aktualizowane zgodnie ze stanem faktycznym.

Ceny jednostkowe robót są aktualizowane co kwartał, pozostałe parametry opisane poniżej są aktualizowane raz w roku.

3.2.1 Przychody (PVB) – parametry ogólne dla wycen

Podstawą określenia przychodów jest przewidywana ilość medium dostarczana/odprowadzana przez przejmowane urządzenie oraz aktualna taryfa opłat (zgodnie z aktualną decyzją organu regulacyjnego).

Szacunek przychodów może opierać się na 2 wariantach:

- Dla urządzeń istniejących – sprzedaż wody (wodociąg) lub odbiór ścieków (kanalizacja),
- Dla urządzeń nowych – deklarowana liczba mieszkańców oraz średnie jednostkowe zużycie dla gminy Łomianki lub deklarowana ilość rocznego zużycia wody/produkcji ścieków.

W przypadku występowania opłat abonamentowych w taryfie należy je pominąć zarówno po stronie przychodów, jak i kosztów.

3.3 Koszty (PVC) – parametry wspólne dla wycen

3.3.1 Inflacja

Proces wzrostu przeciętnego poziomu cen w gospodarce wyrażony w stawce % w okresie jednego roku kalendarzowego jest czynnikiem znacząco wpływającym na wartość przyszłego dochodu. Program wymaga jedynie aby wprowadzić wysokość inflacji. Zaleca się stosowanie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI). Wartość inflacji określana jest jako średnia arytmetyczna opublikowanej projekcji inflacji na kolejne 3 lata przez Narodowy Bank Polski.

Wprowadzony w modelu algorytm uwzględnia fakt, iż wysokość inflacji jest zmienna dla poszczególnych lat prognozy.

Stopa dyskontowa - ustalana zgodnie z § 12 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który wskazuje, iż w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, a taka sytuacja ma miejsce w przypadku budowy wodociągowych i/lub kanalizacyjnych.

Sugerowaną wartością bazową jest przyjęcie stopy dyskontowej równej stopie bazowej ogłaszanej przez Komisję Europejską do obliczania wartości pomocy publicznej powiększoną o marżę 100 punktów bazowych.

3.3.3 Podatek od nieruchomości

Stosownie do obowiązującej (lokalnie) stawki podatku od nieruchomości: 0,1 %.

3.3.4 Skala ryzyka

Wartość przyszłych przychodów musi zostać zweryfikowana o odpowiedni współczynnik korygujący wynikający z ryzyka inwestowania w wyceniane urządzenia. Współczynnik korygujący jest odwrotnie proporcjonalny do stopnia ryzyka.

Współczynnik ryzyka koryguje wartość szacowanych przychodów.

W przypadku neutralnym, tzn. gdy ryzyko nie występuje współczynnik powinien być równy 1.

Stopień ryzyka zależy od stopnia zaawansowania realizacji podłączanych obiektów.

Skala ryzyka wygląda następująco:

Opis	Współczynnik Ryzyka
Budynki zamieszkałe	1,0
Budynki istniejące niezamieszkałe	0,9
Budynki w trakcie budowy	0,8
Budowa nierozpoczęta - jest pozwolenie na budowę	0,7
Budowa nierozpoczęta - brak pozwolenia na budowę	0,6
Brak warunków technicznych przyłączenia	0,2

3.4 Koszty (PVC) – parametry szczegółowe dla wycen

3.4.1 Opłatę za umieszczenie w drodze

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.) umieszczanie w pasie drogowym obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam, czyli m.in. urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych wymaga uzyskania zezwolenia oraz dokonania stosownej w tym względzie opłaty, określonej przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w drodze uchwały. W rubryce należy podać wartość wyrażoną w PLN wynikającą z ww. zezwolenia. Jest to wartość mająca bezpośrednie przełożenie na wynik szacowania wartości urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego z uwagi na fakt, iż jest to koszt związany z eksploatacją przejmowanej inwestycji.

3.4.2 Służebność przesyłu

Z uwagi na unormowania zawarte w art. 305¹ do 305⁴ k.c., w przypadku urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, których przebieg zaprojektowany został na terenach niestanowiących pasa drogowego (z wyjątkiem pasa drogowego stanowiącego własność osoby fizycznej lub prawnej), co do zasady, przedsiębiorstwo winno uregulować tytuł prawny do gruntu, w którym urządzenie jest posadowione. W tego typu przypadkach koniecznym jest ustanowienie służebności przesyłu. W sytuacji ustanowienia służebności za wynagrodzeniem, w rubryce Służebność przesyłu należy wpisać kwotę odpowiadającą rocznej stawce wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla urządzeń objętych wyceną.

3.4.3 Wiek urządzenia w latach

Wiek urządzenia liczony od daty zakończenia realizacji inwestycji wg wybranej metodyki: potwierdzony odpowiednim wpisem w Dzienniku Budowy lub też potwierdzony mocą innego dokumentu, np. dokumentacja powykonawcza geodezyjna. Dla urządzeń nowych wpisujemy wartość 0.

Wprowadzenie danych w tym zakresie jest niezbędne zarówno dla szacowania wartości dochodowej urządzeń, gdyż stanowi podstawę wyliczenia wartości rezydualnej, jak i wartości w podejściu kosztowym, gdyż pozwala na określenie zużycia określonych składników majątku.

3.4.4 Taryfa

Zgodnie z obowiązującą taryfą, zatwierdzoną decyzją organu regulacyjnego.

3.4.5 Wartość rezydualna

Przyszła wartość przedmiotu wyceny na moment zakończenia okresu racjonalnej analizy, w trakcie trwania której możliwe jest dokonanie opartych na analizie finansowej szacunków względem przedmiotu wyceny. W przypadku urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, dla których przyjmowana żywotność jest bardzo długa zastosowanie wartości rezydualnej jest znaczące w celu uzyskania rzetelnej wyceny. Program e-Aquamatic przewiduje fakultatywność jej zastosowania z uwagi na fakt, iż w przypadku przejmowania sieci, których żywotność nie przekroczy okresu prognozy nie ma potrzeby uwzględniania wartości rezydualnej w procesie szacowania wartości urządzenia.

3.4.6 Ryzyko

Należy określić stopień ryzyka dla konkretnego przypadku.

W przypadku gdy mamy do czynienia z budynkami w innym stadium niż zamieszkane należy oprócz przyjęcia odpowiedniego współczynnika ryzyka założyć opóźnienie w dopływie wody lub/i odprowadzaniu ścieków zgodnie z poniższą tabelą:

Opis sytuacji	Opóźnienie w dopływie medium, m-c
Budynki zamieszkane	0
Budynki istniejące niezamieszkane	12
Budynki w trakcie budowy	24
Budowa nierozpoczęta - jest pozwolenie na budowę	36
Budowa nierozpoczęta - brak pozwolenia na budowę	48
Brak warunków technicznych przyłączenia	60

3.5 Przychody (PVB) – parametry szczegółowe dla wycen

W celu określenia poziomu przychodów należy określić ilość dostarczanej wody i/lub odprowadzanych ścieków za pomocą przejmowanego urządzenia.

3.6 Korekta wartości ze względu na wiek dla metody dochodowej (KWD)

Podobnie jak w przypadku metody kosztowej, jeżeli przejmowane urządzenie nie jest nowe, w wycenie należy uwzględnić zmniejszenie wartości wynikające ze zużycia. Korektę ze względu na wiek liczymy analogicznie jak dla metody kosztowej, przy czym wartość początkową WMD0 obliczamy zgodnie z metodyką opisaną w punktach 3.1 – 3.5 powyżej.

Wiek urządzenia jest liczony od daty zakończenia realizacji inwestycji wg wybranej metodyki: potwierdzony odpowiednim wpisem w Dzienniku Budowy lub też potwierdzony mocą innego dokumentu, np. dokumentacja powykonawcza geodezyjna.

Korektę wartości ze względu na wiek (KWD) oblicza się poprzez pomnożenie wartości początkowej przez stawkę amortyzacji i wiek urządzenia (wg obowiązujących w Spółce).

UWAGA: pomniejszenie wartości należy zawsze liczyć w odniesieniu do wartości początkowej urządzenia, a nie na zasadzie mnożenia stawki amortyzacji przez wartość urządzenia w roku n-1.

3.7 Wartość urządzenia metodą dochodową (WMD)

Wartość urządzenia metodą dochodową z uwzględnieniem korekty liczonej w stosunku do wartości początkowej urządzenia określonej metodą dochodową:

$$WMD=WMD0-KWD,PLN$$