

## **„Ogólne zasady sporządzania wyceny metodą dochodową”**

Na podstawie Art. 31. ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 Nr 123 poz. 858 ze zmianami) osoby, które wybudowały z własnych środków urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, mogą je przekazywać odpłatnie gminie lub przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu, na warunkach uzgodnionych w umowie.

Przekazywane urządzenia, o których mowa w ust. 1, powinny odpowiadać warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach. Należność za przekazane urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne może być rozłożona na raty lub uwzględniona w rozliczeniach za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków.

Kierując się racjonalnością ekonomiczną Świdnickie Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. stosuje procedurę wyceny wartości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, mającą na celu oszacowanie ceny wykupu tychże urządzeń zapewniającej ekonomiczną opłacalność eksploatacji w okresie, co najmniej 15 lat.

**Wycena ta oparta jest o metodę dochodową, tzn. analizę opłacalności, która ma w założeniu dać odpowiedź, jaka jest maksymalna, graniczna wartość wykupu sieci wodociągowej / kanalizacyjnej, zapewniająca zwrot dodatkowych kosztów, generowanych przez sieć, będącą przedmiotem wykupu oraz osiągnięcie zysku na poziomie przeciętnego zysku z prowadzonej działalności. Innymi słowy, cena wykupu powinna być ustalona na takim poziomie, aby pozwalała osiągnąć wartość bieżącą netto (NPV) przyszłych przepływów, generowanych przez przejmowaną sieć na poziomie „0” w zdefiniowanym okresie.**

Założenia wejściowe, niezbędne dla oceny efektywności:

1) Okres szczegółowej prognozy wynosi 15 lat, lecz w ostatnim roku uwzględniona jest wartość rezydualna, zawierająca w sobie przepływy pieniężne z kolejnych lat do końca okresu umorzenia przejmowanej sieci.

2) Wykup ze środków własnych Świdnickiego Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o.

3) Stosowana przez Świdnickie Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. wartość wycenianych urządzeń nie jest czystą wartością dochodową, lecz wartością mieszaną urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego, jako alternatywną w stosunku do samej wartości dochodowej zorientowaną na uwzględnienie interesów podmiotu przekazującego urządzenia. Sposób wyliczenia wartości mieszanej jest następujący: zgodnie ze stosowaną powszechnie wśród rzeczoznawców majątkowych tzw. „metodą szwajcarską” nadaje się odpowiednie wagi, tj. wagę „2” dla wartości otrzymanej przy użyciu dochodowej metody wyceny oraz wagę „1” dla wartości majątkowej (szacowanej przez Operatora i wprowadzanej do modelu wyceny).

4) Procedura analizy dochodowości urządzeń uwzględnia:

- po stronie przychodowej: iloczyn sprzedaży w ujęciu wartościowym oraz aktualnej ceny za wodę / ścieki indeksowanej o prognozowany wskaźnik inflacji
- po stronie kosztowej: zmienne koszty bezpośrednie zaopatrzenia wodę / odprowadzania ścieków (na podstawie wniosku o zatwierdzenie taryf za dany rok) powiększone o jednostkowy koszt stały dla wycenianego urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego, tj. amortyzację oraz podatek od nieruchomości, w przypadku, jeżeli będzie płacony ostatecznie przez Świdnickie Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Jednostkowy zmienny koszt bezpośredni indeksuje się w każdym roku analizy o prognozowany wskaźnik inflacji.

5) Szacowanie przepływów pieniężnych netto na potrzeby wyceny wartości urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego:

- w przypadku, gdy wartość wynikająca z wyceny metodą dochodową jest niższa od wartości wytworzenia urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego (według

udokumentowanych całkowitych kosztów wytworzenia) za cenę wykupu przyjmuje się wartość wynikającą z wyceny metodą dochodową.

- w przypadku, gdy wartość wynikająca z wyceny metodą dochodową jest wyższa od wartości wytworzenia urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego (według udokumentowanych całkowitych kosztów wytworzenia) za cenę wykupu przyjmuje się wartość wytworzenia.
- w przypadku, gdy obliczona wartość NPV jest ujemna przyjmuje się, że wartość dochodowa urządzenia wynosi 1 zł.