Lędziny, 14. października 2023 r.

„J&J"
Joanna Józefowicz
43-143 LĘDZINY
ul. Partyzantów 48
REGON: 273 03 51 36
NIP: 648-243-02-15

Sosnowieckie Wodociągi S.A.
41-200 SOSNOWIEC
ul. Ostrogórska 43

ANEKS

do algorytmu określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, położonych na terenie działalności firmy Sosnowieckie Wodociągi S.A., a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami.

Na podstawie analizy wniosków wynikających ze stosowania algorytmu w różnych warunkach i różnych regionach kraju oraz informacji uzyskanych od Was podajemy (tablice 1-4) sugerowane przez nas wartości parametrów do stosowania, do obliczeń wartości nabywanych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, przez co najmniej 12 miesięcy.

Współczynnik kapitalizacji oszacowano m.in. na podstawie: oprocentowania długoterminowych (10 letnich) obligacji Skarbu Państwa EDO1032 wraz z ich rentownością. Stopę inflacji w 2023 roku – na podstawie ustawy budżetowej na tenże rok – przyjęto na poziomie 9,8 %. Premię za ryzyko operacyjne wyznaczono uwzględniając dane o czynnikach je kwantyfikujących, przy czym ostatecznie do obliczeń stopy kapitalizacji (równej w tym przypadku stopie dyskontowej) zastosowano wartość 3,5 %. Ryzyko finansowe – wyrażające stopień niepewności inwestowania w przedmiot wyceny, w stosunku do lokat bezpiecznych przyjęto w zakresie 3 %. Pozostałe parametry do wyliczenia współczynnika kapitalizacji przyjęto na poziomach odnoszących się do warunków województwa śląskiego. Średnioważona stopa dyskonta R wyniosła: 0,0668; ergo współczynnik kapitalizacji równy jest 14,97.

Ponadto na podstawie analizy uzyskanych w ostatnim roku danych rzeczywistych dotyczących wysokości procentowych stawek czynszów dzierżawnych oraz wniosków z praktycznych zastosowań algorytmu sugerujemy pozostawienie stawki czynszu dzierżawnego na poziomie 4,5%.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe poszczególnych rodzajów sieci skorygowaliśmy na podstawie analizy własnej obejmującej szczegółowe kosztorysy wykonane przez nas osobno dla każdego z typoszeregów sieci. Do wyliczonych w ten sposób kosztów wykonawstwa (przyjęto stawki roboczogodziny oraz narzutów dla województwa śląskiego bez stolicy) dodano także koszty pośrednie ponoszone przez inwestorów przyjmując je na poziomie circa 7 % kosztów wykonawstwa. Metodyka zastosowana w algorytmie do obliczeń wartości nabywanych sieci narzuca uwzględnienie kosztów ponoszonych przez inwestorów (poza narzutami kosztów materiałowych i wykonawstwa, podatków, kosztów projektów, opłat wynikających z miejscowego prawa, w tym m.in. koszty uzgodnień, zatwierdzeń projektów, odbiorów czy przyłączeń).

Wszystkie niezbędne dane wyjściowe dla kosztorysowania jednostkowej wartości odtworzeniowej każdej z sieci, przyjęto (zgodnie z Państwa zaleceniem) na podstawie ogólnodostępnych cenników Sekocenbud. Chodzi o stawki narzutów, kosztów robocizny oraz zaopatrzenia materiałowego (w rozbiciu na poszczególne województwa).

Dla poszczególnych typoszeregów sieci (PVC, PE) przyjmowano jednakowe grupy robót i jednakowe stawki cenowe, nie uwzględniano robót dodatkowych oraz przyjęto jednakowe ilości armatury (studnie rewizyjne, zasuwy itd.).

Tablica 1

Lp.	Rodzaj sieci	Średnica [mm]	Wartość [zł/m] lub [zł/szt]
1	Sieć wodociągowa z rur PEHD fi 90 mm z armaturą	90	436
2	Sieć wodociągowa PEHD fi 110 mm z armaturą	110	461
3	Sieć wodociągowa PEHD fi 125 mm z armaturą	125	475
4	Sieć wodociągowa PEHD fi 160 mm z armaturą	160	523
5	Sieć wodociągowa PEHD fi 225 mm z armaturą	225	669
6	Sieć wodociągowa PEHD fi 315 mm z armaturą	315	972
7	Kanalizacja sanitarna PVC fi 200 mm wraz ze studniami	200	716
8	Kanalizacja sanitarna PVC fi 250 mm wraz ze studniami	250	776
9	Kanalizacja sanitarna PVC fi 315 mm wraz ze studniami	315	848

Tablica 2

Lp.	Rodzaj parametru	Symbol	Wartość
1	Współczynnik kapitalizacji	W_K	14,97
2	Stawka czynszu dzierżawnego	S_{cz}	4,50%

Tablica 3

Współczynniki wieku sieci			
wodociągowych		kanalizacyjnych	
wiek	wartość	wiek	wartość
poniżej 2 lat	1,00	poniżej 2 lat	1,00
od 2 do 5 lat	0,95	od 2 do 5 lat	0,90
od 5 do 10 lat	0,90	od 5 do 10 lat	0,80
od 10 do 20 lat	0,80	od 10 do 25 lat	0,70
od 20 do 30 lat	0,70	od 25 do 35 lat	0,60
od 30 do 40 lat	0,60	od 35 do 45 lat	0,50
od 40 do 50 lat	0,50	od 45 do 55lat	0,40
ponad 50 lat	0,40	ponad 55 lat	0,30

Tablica 4

Współczynniki wykorzystania sieci			
wodociągowych		kanalizacyjnych	
przepływ [m^3/mb*rok]	wartość	przepływ [m^3/mb*rok]	wartość
powyżej 24	1,10	powyżej 26	1,10
20 do 24	1,05	22 do 26	1,05
17 do 20	1,00	18 do 22	1,00
13 do 17	0,95	14 do 18	0,95
10 do 13	0,90	10 do 14	0,90
poniżej 10	0,85	poniżej 10	0,85
Średnia dla firmy Sosnowieckie Wodociągi w 2022 roku: 16,98		Średnia dla firmy Sosnowieckie Wodociągi w 2022 roku: 18,37	

UWAGI:

1. Doprecyzowaną nazwę algorytmu: „Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, położonych na terenie działalności firmy Sosnowieckie Wodociągi Spółka Akcyjna, z siedzibą w Sosnowcu, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami", do brzmienia Art. 49 § 2 Kodeksu cywilnego. Prosimy o stosowanie powyższego nazewnictwa.

2. W algorytmie możliwe jest wstawianie w miejsce wartości odtworzeniowej rzeczywistych wartości urządzeń lub też wartości robót i grup robót określonych na podstawie szczegółowych kosztorysów inwestorskich (pkt 2.3. Algorytmu). Pozwala to, w przypadkach szczególnych warunków wykonawstwa i innych indywidualnych uwarunkowań, występujących przy budowie urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, na zindywidualizowanie wysokości wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.
3. Wnioski z praktycznego stosowania algorytmu określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami; spowodowały to, że jego obecna wersja zawiera bardziej szczegółowe procedury określania wartości odtworzeniowej. Pozwoli to na dokładniejsze i bardziej zindywidualizowane obliczenia.
4. Niniejsza aktualizacja algorytmu umożliwia uwzględnianie warunków terenowych i trudności związanych z wykonywaniem robót inżynieryjnych, poprzez zastosowanie współczynnika zurbanizowania terenu.
5. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń w zakresie funkcjonowania przedmiotowego algorytmu, wynika, że w celu wykorzystywania na bieżąco jego procedur należy w odpowiednim czasie aktualizować poszczególne dane:
    - jednostkowe wartości odtworzeniowe sieci – co najmniej jeden raz w roku (częściej w przypadku zmian cen powyżej 5%);
    - współczynnik kapitalizacji prostej – co najmniej jeden raz w roku;
    - współczynniki wieku i wykorzystania sieci – jeśli z praktycznego wykorzystania algorytmu wynikną takie wnioski.

Niniejszy aneks obowiązuje od dnia 01.01.2024 r.

Pozostajemy z szacunkiem:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JOLANTA JÓZEFOWICZ
43-143 Lędziny
UL. PARTYZANTÓW 48
tel. 501 426 127
UPRAWNIENIA NR

„JJJ"
Jolanta Józefowicz
43-143 LĘDZINY
ul. Partyzantów 48
REGON: 273 03 51 26
NIP: 646-243-82-16