

Jolenta Józefowicz
43-143 ŁĘDZINY
ul. Partyzantów 4B
REGON: 278 03 51 33
NIP: 646-243-32-16

Łędziny, 26. sierpnia 2022 r.

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

ANEXS

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, począwszy od 10 października 2022 roku, przez co najmniej 12 miesięcy.

Współczynnik kapitalizacji oszacowano m.in. na podstawie: oprocentowania długoterminowych (10 letnich) obligacji Skarbu Państwa EDO0832 i średniego wskaźnika inflacji w 2022 roku. 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 2%. Ryzyko finansowe – wyrażające stopień niepewności inwestowania w przedmiot wyceny, w stosunku do lokat bezpiecznych przyjęto w zakresie 3%. Przyjmując prawdopodobieństwa wystąpienia popytu dużego, zrównoważonego oraz niskiego na poziomach odpowiednio 20, 40 i 40% średnioważona stopa dyskonta R wyniosła: 0,0834; ergo współczynnik kapitalizacji równy jest 11,99.

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 średnie stawki roboczogodziny oraz narzutów dla województwa śląskiego) dodano także koszty pośrednie ponoszone przez inwestorów przyjmując je na poziomie circa 7-10% 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, zasuwki itd.).

Tablica 1

Lp.	Rodzaj sieci	Średnica [mm]	Wartość [zł/m]
1	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø090 mm	90	411
2	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø110 mm	110	451
3	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø125 mm	125	494
4	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø160 mm	160	509
5	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø225 mm	225	672
6	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø315 mm	315	871
7	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PVC Ø200 mm	200	726
8	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PVC Ø250 mm	250	793
9	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PVC Ø315 mm	315	864

Tablica 2

Lp.	Rodzaj parametru	Symbol	Wartość
1	Współczynnik kapitalizacji	W_K	11,99
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
9 do 13	0,90	10 do 14	0,90
poniżej 9	0,85	poniżej 10	0,85
Średnia dla firmy Sosnowieckie Wodociągi w 2021 roku: 18,68		Średnia dla firmy Sosnowieckie Wodociągi w 2021 roku: 19,02	

UWAGI:

1. W niniejszym aneksie zastosowano 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. Należy pamiętać, by przy wycenie sieci kanalizacyjnych, uaktualniać ceny studni kanalizacyjnych – dane mogą pochodzić z działu zaopatrzenia przedsiębiorstwa.
4. Niniejsza aktualizacja algorytmu umożliwi 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 10.10.2022 r.

Pozostajemy z szacunkiem:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the following text: "WYDZIAŁ WARTOŚCIOWY MAJĄTKOWY" at the top, "LUBLIN" in the center, "UL. PIŁKARZY 43" and "tel. 1 426 327" at the bottom, and "LPPAWIENIA NR 3225" at the very bottom. The signature is written in a cursive style across the stamp.