

Lędziny, 31. marca 2021 r.

„J.J.J.”
Jolanta Józefowicz
43-143 LĘDZINY
ul. Partyzantów 48
REGON: 273 03 51 36
NIP: 646-243-32-16

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

A N E K S

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 1 kwietnia 2021 roku, przez co najmniej 12 miesięcy.

Współczynnik kapitalizacji oszacowano m.in. na podstawie: oprocentowania długoterminowych (10 letnich) obligacji Skarbu Państwa EDO0331 dostępnych na rynku od 01.03.2021 (LIST EMISYJNY LIST EMISYJNY nr 15/2021 Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej), wynoszące w pierwszym rocznym okresie odsetkowym 1,70%. Średni wskaźnik inflacji w 2021 roku – na podstawie ustawy budżetowej na tenże rok – przyjęto na poziomie 1,8%.

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 2,5%. Ryzyko finansowe – wyrażające stopień niepewności inwestowania w przedmiot wyceny, w stosunku do lokat bezpiecznych przyjęto w zakresie 6%. Przyjmując prawdopodobieństwa wystąpienia popytu dużego, zrównoważonego oraz niskiego na poziomach odpowiednio 20, 40 i 40% średnioważona stopa dyskonta R wyniosła: 0,0840; ergo współczynnik kapitalizacji równy jest 11,90.

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	352
2	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø110 mm	110	375
3	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø125 mm	125	405
4	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø160 mm	160	448
5	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø225 mm	225	586
6	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø315 mm	315	724
7	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PVC Ø200 mm	200	638
8	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PVC Ø250 mm	250	689
9	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PVC Ø315 mm	315	790

Tablica 2

Lp.	Rodzaj parametru	Symbol	Wartość
1	Współczynnik kapitalizacji	W_K	11,90
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 55 lat	0,40
ponad 50 lat	0,40	ponad 55 lat	0,30

Tablica 4

Współczynniki wykorzystania sieci			
wodociągowych		kanalizacyjnych	
przepływ [$m^3/mb \cdot rok$]	wartość	przepływ [$m^3/mb \cdot rok$]	wartość
powyżej 24	1,10	powyżej 30	1,10
20 do 24	1,05	25 do 30	1,05
16 do 20	1,00	20 do 25	1,00
12 do 16	0,95	16 do 20	0,95
9 do 12	0,90	12 do 16	0,90
poniżej 9	0,85	poniżej 12	0,85
Średnia dla firmy Sosnowieckie Wodociągi w 2020 roku: 17,37		Średnia dla firmy Sosnowieckie Wodociągi w 2020 roku: 19,23	

Niniejszy aneks obowiązuje od dnia 1.04.2021 r.

Pozostajemy z szacunkiem:

Official stamp and signature of Jolanta Józefowicz, Rzecznik Majatkowy, 43-147 Łęczyń, UL. PARTYZANTÓW 48, Sosnowiec.