WODOCIĄGI KATOWICKIE SPÓŁKA AKCYJNA

https://www.wodociagi.katowice.pl/strefa-klienta-wodociagi-katowice/algorytm-wyceny

Algorytm wyceny

ALGORYTM OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU NABYCIA NA WŁASNOŚĆ URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH, NA TERENIE MIASTA KATOWICE, OD OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH, KTÓRE WYBUDOWAŁY TE URZĄDZENIA Z WŁASNYCH ŚRODKÓW I SĄ ICH WŁAŚCICIELAMI

Na podstawie art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025r., poz. 1071), cyt. „Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.”.

Przekazywana sieć wodociągowa lub kanalizacyjna powinna odpowiadać warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach.

Kierując się racjonalnością ekonomiczną, Katowickie Wodociągi S. A. stosują zobiektywizowaną procedurę wyceny wartości sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych **metodą dochodową**. Metoda ta ma na celu oszacowanie wartości odpłatnego przejęcia urządzeń zapewniającej ekonomiczną opłacalność eksploatacji.

Prezentowany poniżej algorytm określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych położonych na terenie działania Katowickich Wodociągów S. A. opracowany został w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną oraz techniką kapitalizacji prostej. Podstawę do obliczeń stanowią wartości czynszów dzierżawnych sieci wynikających z zawartych umów dzierżawy przez Spółkę, które powiązane zostały bezpośrednio z wartością odtworzeniową tychże sieci.

Przy zastosowaniu metody dochodowej wartość sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej można zapisać następującym wzorem:

$$\mathbf{W_{op} = j_{wo} \times s_{czdz} \times w_{kp} \times A \times B \times L_s}$$

gdzie:

$\mathbf{W_{op}}$ - ostateczna wartość sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wybudowanej ze środków własnych przez inwestora do odpłatnego przejęcia przez Katowickie Wodociągi S. A.

$\mathbf{j_{wo}}$ - jednostkowa wartość odtworzeniowa sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych w oparciu o:

- „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” opracowany przez firmę BISTYP,
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO” opracowany przez firmę SEKOCENBUD,
- Zeszyt nr 14/2013 (1414) Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno - Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o. w Warszawie,

przy czym wartość ta zwiększona została o koszty dodatkowe poniesione przez inwestorów o 7 %,

wynikające z tytułu m. in. opłat za pozwolenia, uzgodnienia, projekty budowlano – wykonawcze, roboty geodezyjne oraz nadzór i odbiór techniczny/końcowy danej inwestycji [zł]

przy czym wartość ta zwiększona została o koszty dodatkowe poniesione przez inwestorów o 7 %, wynikające z tytułu m. in. opłat za pozwolenia, uzgodnienia, projekty budowlano - wykonawcze oraz nadzór i odbiór techniczny/końcowy danej inwestycji [zł]

Jednostkowa wartość odtworzeniowa sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej w cenie 1 mb zawiera:

- w przypadku wodociągu: montaż niezbędnej armatury, w tym zasuw i hydrantów
- w przypadku kanalizacji: montaż 3 studni kanalizacyjnych na długości 100 m o średnicach dostosowanych do wymogów Katowickich Wodociągów S. A.

Tabela 1

L. p.	Rodzaj sieci	Materiał	Średnica [mm]	Wartość [zł netto/mb] (j_{wo})
1	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	40	473,00
2	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	40	478,00
3	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	63	490,00
4	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	63	498,00
5	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	90	525,00
6	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	90	537,00
7	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	110	545,00
8	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	110	570,00
9	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	125	571,00
10	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	125	597,00
11	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	160	627,00
12	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	160	660,00
13	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	225	790,00
14	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	225	862,00
15	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	315	1156,00
16	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	315	1305,00
17	kanalizacja	PCV lite SN 8	160	592,00
18	kanalizacja	PCV lite SN 8	200	673,00
19	kanalizacja	PCV lite SN 8	250	786,00
20	kanalizacja	PCV lite SN 8	315	900,00
21	kanalizacja	PCV lite SN 8	400	1065,00
22	kanalizacja	PCV lite SN 8	500	1308,00
23	kanalizacja	PE 100 SDR 11 PN 16 (przewód tłoczny)	90	519,00
24	kanalizacja	PE 100 SDR 11 PN 16 (przewód tłoczny)	110	538,00
25	kanalizacja	PE 100 SDR 11 PN 16 (przewód tłoczny)	160	621,00
26	studnia kanalizacyjna	z kręgów betonowych	1000	9792,00
27	studnia kanalizacyjna	z kręgów betonowych	1200	11408,00
28	studnia kanalizacyjna	z tworzyw sztucznych	425	1690,00
29	studnia kanalizacyjna	z tworzyw sztucznych	600	3271,00
30	studnia kanalizacyjna	z tworzyw sztucznych	1000	6602,00

Poszczególne wartości przewodów będą uzupełniane przez Spółkę w miarę potrzeb o kolejne średnice i aktualizowane raz w roku (częściej w przypadku zmiany cen powyżej 5,00 %).

$\mathbf{s_{czdz}}$ - procentowa stawka czynszu dzierżawnego, wyznaczana z rzeczywistych danych zaczerpniętych z umów dzierżawy sieci lub w przypadku braku takich danych, na podstawie informacji zawartych w branżowej literaturze przedmiotu, aktualizowana przez Spółkę raz w roku [%]; stawka czynszu dzierżawnego wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych wynosi **5,50 %**

$\mathbf{w_{kp}}$ - współczynnik kapitalizacji prostej, wyznaczany z danych rynku finansowego, aktualizowany przez Spółkę raz w roku; wartość współczynnika wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych wynosi **11,71**

A - współczynnik wieku przejmowanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, który z założenia oddaje m. in. stopień zużycia technicznego oraz funkcjonalnego przewodu, z zaznaczeniem, że wiek danej sieci określa się od daty jej odbioru technicznego do dnia obliczeń

Tabela 2

Współczynnik wieku urządzenia wodociągowego(A)		**Współczynnik wieku urządzenia kanalizacyjnego(A)**	
wiek [lata]	wartość współczynnika	wiek [lata]	wartość współczynnika
wiek ≤ 2	1,00	wiek ≤ 2	1,00
2 < wiek ≤ 5	0,95	2 < wiek ≤ 5	0,95
5 < wiek ≤ 10	0,90	5 < wiek ≤ 10	0,90
10 < wiek ≤ 20	0,80	10 < wiek ≤ 25	0,80
wiek > 20	0,70	wiek > 25	0,70

B - współczynnik wykorzystania przejmowanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej określany jako stosunek ilości wody zużytej (sprzedanej) przepływającej przez daną sieć o konkretnej długości w roku obrachunkowym, do tej samej wielkości wyliczonej jako średnia dla całej Spółki

Tabela 3

Współczynnik wykorzystania urządzenia wodociągowego(B)		**Współczynnik wykorzystania urządzenia kanalizacyjnego(B)**	
przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci [m^3/mb x rok]	wartość współczynnika	przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci [m^3/mb x rok]	wartość współczynnika
przepływ ≥ 25	1,20	przepływ ≥ 24	1,20
21 ≤ przepływ < 25	1,10	22 ≤ przepływ < 24	1,10
17 ≤ przepływ < 21	1,00	19 ≤ przepływ < 22	1,00
14 ≤ przepływ < 17	0,95	16 ≤ przepływ < 19	0,95
11 ≤ przepływ < 14	0,90	13 ≤ przepływ < 16	0,90
9 ≤ przepływ < 11	0,85	11 ≤ przepływ < 13	0,85
7 ≤ przepływ < 9	0,80	9 ≤ przepływ < 11	0,80
przepływ < 7	0,75	przepływ < 9	0,75

L_s - długość przejmowanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej [m]

Uwaga:

W przypadku konieczności budowy tłoczni, przepompowni ścieków lub innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacyjnej, wartość wykupu tego typu obiektów wyliczana będzie według analogicznych zasad, jak w przypadku sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, przy wykorzystaniu następującego wzoru:

$$\mathbf{W_{op} = j_{wo} \times s_{czdz} \times w_{kp} \times A \times B}$$

przy czym:

j_{wo} - wartość wyliczana indywidualnie dla tłoczni, przepompowni ścieków lub innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacyjnej na podstawie przygotowanego przez inwestora kosztorysu powykonawczego, określającego koszt budowy danego urządzenia, zweryfikowanego przez Katowickie Wodociągi S. A.

s_{czdz} - procentowa stawka czynszu dzierżawnego, wyznaczana z rzeczywistych danych zaczerpniętych z umów dzierżawy sieci lub w przypadku braku takich danych, na podstawie informacji zawartych w branżowej literaturze przedmiotu, aktualizowana przez Spółkę raz w roku [%]; stawka czynszu dzierżawnego wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych wynosi **5,50 %**

w_{kp} - współczynnik kapitalizacji prostej, wyznaczany z danych rynku finansowego, aktualizowany przez Spółkę raz w roku; wartość współczynnika wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych wynosi **11,71**

A - współczynnik wieku przejmowanej tłoczni, przepompowni ścieków lub innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacyjnej (wg tabeli 2)

B - współczynnik wykorzystania przejmowanej tłoczni, przepompowni ścieków lub innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacyjnej (wg tabeli 3)

kategoria: **Powiązane pliki** [1]

	Nazwa pliku	Rozmiar	Pobierz
pdf	Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, na terenie miasta katowice, od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami	499.47KB	pobierz plik: Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, na terenie miasta katowice, od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami