

RAPORT Z WYCENY ŚRODKÓW RUCHOMYCH

Zlecający: *Doradca Restrukturyzacyjny Tomasz Szadkowski*
ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa

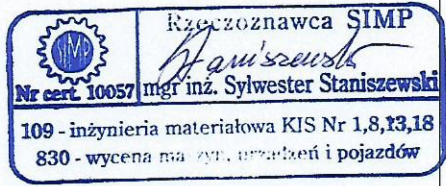
Data zlecenia: *01 marca 2023 r.*

Przedmiot wyceny: *Wybrane ruchomości i urządzenia stosowane w oddziałach ginekologiczno-położniczych opieki medycznej.*

**Oszacowana wartość rynkowa wycenianego mienia
na dzień 04 marca 2023 r.:**

Wr = 74.137 zł netto

(słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące sto trzydzieści siedem złotych netto)

	Dane rzeczoznawcy/experta	Pieczęć i podpis
Wykonanie:	Rzeczoznawca SIMP mgr inż. Sylwester Staniszewski	 Rzeczoznawca SIMP mgr inż. Sylwester Staniszewski Nr cert. 10057 109 - inżynieria materiałowa KIS Nr 1,8,13,18 830 - wycena mienia, urządzeń i pojazdów

Nr CERTI-SIMP2023021401

Data wykonania: 13 marca 2023 r.

Spis treści:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	2
2. CEL WYCENY	2
3. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA WYCENY	2
3.1. PODSTAWA FORMALNA	2
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	3
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	3
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	3
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY	4
5. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	4
6. MAJĄTEK RUCHOMY PODLEGAJĄCY WYCENIE	4
6.1. BADANIE RYNKU	14
6.2. ZASTOSOWANE METODY WYCENY	15
7. WYLICZENIE WARTOŚCI ŚRODKÓW RUCHOMYCH PODLEGAJĄCYCH WYCENIE	19
7.1. PODSUMOWANIE WYLICZEŃ.....	21
7.2. KONKLUZJA.....	22
8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są wybrane urządzenia i ruchomości stosowane w oddziałach opieki medycznej o specjalności ginekologiczno-położniczej oraz neonatologicznej.

Wycena obejmuje środki wskazane przez Zlecającego będące wyposażeniem NZOZ GIN-MEDICUS, ul. Sowińskiego 57, 07-200 Wyszaków, według poniższej listy:

L.p.	Majątek	Ilość
1	Łóżko	18
2	Szafka przyłóżkowa	18
3	Biurko	5
4	Szafa pojedyncza	5
5	Szafa podwójna	2
6	Kanapa wypoczynkowa	3
7	Fotel wypoczynkowy	5
8	Stół operacyjny	1
9	Łóżeczko noworodkowe	12
10	Stanowisko noworodkowe	4
11	Fotel ginekologiczny	2
12	Łóżko porodowe	1
13	Konsola	1
14	Lodówka	2
15	Pościel, koce	25
16	Komputer	5
17	Monitor	5

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej wskazanych przedmiotów ruchomych – według listy zestawionej w punkcie 1.

3. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA WYCENY

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie z dnia 01 marca 2023 r. na wycenę wartości rynkowej środków technicznych. Zlecenie złożone przez Pana Tomasza Szadkowskiego, Doradca restrukturyzacyjny (licencja nr 1263), z siedzibą ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa

Przyjmujący zlecenie: Sylwester Staniszewski reprezentujący firmę Centrum Rzeczoznawstwa i Ekspertyz CERTI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Gwiaździsta 15A/37, 01-651 Warszawa, NIP 5252800702, KRS 0000803101, jako firma franchisingowa Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich.

3.2. Podstawy materialnoprawne

- *Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych* (Dz.U.00.94.1037 z późn. zm.);
- *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny* (Dz.U. 2014.121.j.t. z późn. zm.);
- *Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego* (Dz.U. 2014.101.j.t. z późn. zm.);
- *Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe* (Dz. U. 2015.128.j.t.)
- *Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości* (Dz.U. 2013.330.j.t. z późn. zm.);
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10.12.2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT)* (Dz.U. 2010.242.1622);
- *Ustawa o systemie oceny zgodności z dnia 30 sierpnia 2002 roku* (Dz. U. 2014.1645.j.t);
- *Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 20 grudnia 2005 roku w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn i elementów bezpieczeństwa* (Dz.U. nr 259 poz.2170);

3.3. Źródła danych merytorycznych

1. Wizja lokalna, ocena stanu przedstawionych środków/przedmiotów w dniu 04 marca 2023 r. w miejscu okazania NZOZ GIN-MEDICUS, ul. Sowińskiego 57, 07-200 Wyszków. Czynność wykonana przez rzeczoznawcę SIMP mgr inż. Sylwestra Staniszewskiego.
2. Informacje od branżystów, dealerów, komisów informacje techniczno-cenowe uzyskane od firm oferujących wyposażenie rodzaju jak wyceniane.
3. Własna baza danych oraz oferty handlowe pozyskiwane w Internecie.
4. Analiza rynku na tego typu przedmioty i urządzenia przy uwzględnieniu m.in. producenta, konstrukcji i zastosowanych rozwiązań technologicznych.

3.4. Podstawy metodologiczne

- *Międzynarodowe standardy wyceny IVSC (wydanie polskie)*, PFSRM, Warszawa 2005;
- *Standardy rzeczoznawców SIMP w zakresie szacowania wartości maszyn, urządzeń i pojazdów*, 2014;
- T. Klimek *Podstawy wyceny wartości środków technicznych*- wyd. BOMIS Press, Poznań 2003;
- T. Klimek *Standard wyceny środków technicznych*- wyd. dla BOMISU Katowice wrzesień 2004;
- Zespół pod redakcją A. Ciszewskiego „*Ocena zużycia technicznego maszyn i urządzeń technicznych*” Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Mechaników Polskich Ośrodek Rzeczoznawstwa i Konsultingu SIMP-ZORPOT w Łodzi, Warszawa 2008
- W. Cetera, W. Merc „*Expert kompendium rzeczoznawcy Ośrodka Badań i Analiz SIMP*”, wyd. OBiA SIMP Warszawa 2011

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	13-03-2023 r.
Data na którą określono wartość wyceny:	04-03-2023 r.
Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	04-03-2023 r.
Data dokonania oględzin urządzenia będącego przedmiotem wyceny:	04-03-2023 r.

5. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Rodzaj określanej w opracowaniu wartości zależy od celu i przeznaczenia wyceny.

W ramach zlecenia złożonego przez Zlecającego należy określić wartość rynkową wskazanych składników – środków ruchomych.

Międzynarodowe Standardy Wyceny określają i definiują podstawy wyceny *wartości rynkowych* i innych wartości, aniżeli *wartość rynkowa* oraz wskazują standardy, które wskazanym jest stosować przy określaniu tych wartości.

Wartość rynkowa – to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący, będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron i ich niezależności, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym danym czasie.

Wartość rynkowa – najbardziej prawdopodobna cena do uzyskania na rynku przy uwzględnieniu następujących uwarunkowań:

- występują niezależne od siebie strony transakcji;
- występuje wystarczający czas negocjacji, uwzględniający rodzaj i zakres majątku;
- wartości oszacowania są niezmiennie w ciągu całego okresu negocjacji;
- obiekty transakcji zostaną swobodnie wystawiane na rynku;
- strony nie działają w sytuacji przymusowej;
- nie jest brana pod uwagę żadna wyższa cena, którą mógłby zapłacić kupujący z powodu specjalnego zainteresowania.

6. MAJĄTEK RUCHOMY PODLEGAJĄCY WYCENIE

Wycenie podlegają przedmioty ruchome, które zostały zinwentaryzowane na podstawie oględzin w dniu 04 marca 2023 roku. Identyfikacja wycenianego majątku została przeprowadzona podczas wizji lokalnej pod wskazanym przez Zlecającego adresem NZOZ GIN-MEDICUS ul. Sowińskiego 57, 07-200 Wyszaków. Wizja lokalna została

przeprowadzona przez autora opracowania. W oględzinach uczestniczyli: Pani Agnieszka Maria Walczak i Pan Marek Walczak reprezentujący firmę GIN-MEDICUS. W trakcie oględzin przedmiotów wchodzących w zakres wyceny potwierdzono, ich ilość oraz stan a także wykonano dokumentację fotograficzną.

Według informacji uzyskanych od Zlecającego przedmiotowe urządzenia są działające.

Zestawienie przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Majątek	Ilość	Uwagi	Zdjęcie poglądowe
1	łóżko	18	łóżka jednofunkcyjne - podnoszony tułów, regulowane barierki boczne. 8 łóżek - barierki boczne na całej długości panele z płyty laminowanej, producent FAMED, 5 łóżek - barierki boczne z rurek stalowych, 5 łóżek - barierki boczne panele z płyty laminowanej w oprawie z rurek stalowych. Stan techniczny łóżek - dobry. Szacowany rok produkcji łóżek 1999-2000	  

2	Szafka przyłóżkowa	18	Szafki przyłóżkowe. 8 szafek z blachy stalowej malowanej proszkowo z blatem wykonanym z płyty meblowej, producent FAMED. 10 szafek z płyty meblowej wykończonej okleiną PCV w kolorze bukowym, szafki na kółkach.	 
3.1	Biurko 130 x 60 x 75	2	Biurko z płyty meblowej wykończonej okleiną PCV w kolorze bukowym	
3.2	Biurko 150 x 65 x 90 x 75	1	Biurko z płyty meblowej wykończonej okleiną PCV w kolorze bukowym	
3.3	Biurko 125 x 60 x 85	1	Biurko z płyty meblowej wykończonej okleiną PCV w kolorze bukowym	

3.4	Biurko 120 x 60 x 75	1	Biurko z płyty meblowej wykończonej okleiną PCV w kolorze bukowym	
4.1	Szafa pojedyncza (szer x gł x wys - 60 x 40 x 188)	2	Szafki medyczne jednodrzwiowe, drzwi przeszkłone, 4 półki z szyby hartowanej. Szafka na kółkach Malowana proszkowo. Producent Malow grupa Litpol	
4.2	Szafa pojedyncza (szer x gł x wys - 53 x 44 x 170)	2	Szafki medyczne jednodrzwiowe, boki i drzwi przeszkłone, 5 półek z szyby hartowanej. Drzwi z uszczelką magnetyczną. Szafka na nóżkach, malowana proszkowo. Producent Famed. Uszczelka magnetyczna - zużycie, rozerwania.	
4.3	Szafa pojedyncza (szer x gł x wys - 53 x 44 x 170)	1	Szafka medyczna jednodrzwiowa, drzwi przeszkłone, 3 półki z szyby hartowanej. Drzwiczki metalowe w dolnej części. Drzwi z uszczelką magnetyczną. Szafka na nóżkach, malowana proszkowo. Producent Famed. Uszczelka magnetyczna - zużycie.	

5.1	Szafa podwójna (szer x gł x wys - 107 x 44 x 170)	2	Szafka medyczna dwudrzwiowa, boki i drzwi przeszkłone, 5 półek z szyby hartowanej. Drzwiczki metalowe w dolnej części. Drzwi z uszczelką magnetyczną. Szafka na nóżkach, malowana proszkowo. Producent Famed.	
5.2	Szafa podwójna (szer x gł x wys - 100 x 44 x 180)	1	Szafka medyczna dwudrzwiowa, drzwi przeszkłone, 6 półek z szyby hartowanej. Szafka stalowa malowana proszkowo. Producent Malow grupa Litpol	
6.1	Kanapa wypoczynkowa - prosta	3	2 kanapy, proste, bez podłokietników, obicie skaj bordowy, wymiary 160 x 85 x 80 głębokość siedziska około 55cm. Stan dobry. 1 kanapa zaplamienia obicia.	
6.2	Kanapa wypoczynkowa z podłokietnikiem	1	Kanapa z podłokietnikami, obicie skaj bordowy, wymiary 180 x 85 x 80 głębokość siedziska około 55cm. Zużycie - uszkodzenia, pęknięcia tapicerki na siedzisku	

7	Fotel wypoczynkowy	5	Obicie skaj bordowy, wymiary około 100 x 90 x 80 głębokość siedziska około 55cm. 3 rodzaje foteli: 2szt podłokietnik prosty (użycie - uszkodzenia, pęknięcia tapicerki na siedzisku i podłokietniku), 2 szt podłokietnik pufiasty, 1 szt oparcie zaokrąglone.	
8	Stół operacyjny	1	Stół operacyjny firmy TECHNOTEX. Regulacja wysokości i przechył sterowanie elektryczne - pilot, segment nożny i zagłówek regulacja manualna, wyposażenie dodatkowe: podpórki pod rękę, pod nogi, kurtynę. Szyny do mocowania sprzętu Długość x szerokość leża 190 x 50.	
9	Łóżeczko noworodkowe	12	Łóżeczko szpitalne noworodkowe w komplecie z materacykiem, stelaż z rurek stali nierdzewnej, koła w obudowie z tworzywa, 2 koła posiadają hamulce; kojec z przezroczystego tworzywa	

10.1	Stanowisko noworodkowe - UNIMED SRN - 10M	1	Stanowisko do resuscytacji noworodków. Producent Zakład urządzeń Medycznych UNIMED, typ SRN-10 M, rok produkcji 1999. Stanowisko bez wyposażenia, do zastosowania jako promiennik. Brak żarnika	
10.2	Stanowisko noworodkowe - Promiennik podczerwieni UNIMED IR-10	1	Stanowiska do pielęgnacji niemowląt typu SPN-1900 do prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych nad noworodkiem. Stanowisko wyposażone w promiennik podczerwieni z serii IR-10 MR (rok produkcji 1999), który zapewnia utrzymanie odpowiednich parametrów ciepłych w miejscu prowadzenia czynności pielęgnacyjnych	
10.3	Stanowisko noworodkowe - UNIMED SRN - 10M	1	Stanowisko do resuscytacji noworodków. Producent Zakład urządzeń Medycznych UNIMED, typ SRN-10 M, rok produkcji 2009. Stanowisko z dodatkowym oprzyrządowaniem - punkt poboru tlenu MS-32, przepływomierze	
10.4	Stanowisko noworodkowe - Promiennik podczerwieni UNIMED IR-10	1	Stanowiska do pielęgnacji niemowląt typu SPN-1900 do prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych nad noworodkiem. Stanowisko wyposażone w promiennik podczerwieni z serii IR-10 rok produkcji 2009), który zapewnia utrzymanie odpowiednich parametrów ciepłych w miejscu prowadzenia czynności pielęgnacyjnych	

11.1	Fotel ginekologiczny - marki GOLEM	1	Fotel ginekologiczny GOLEM do badań, posiada trzy segmentową powierzchnię roboczą (segment głowy, segment pleców, segment siedzenia). Szerokość siedziska fotela 60cm. Rok produkcji 2009	
11.2	Fotel ginekologiczny - marki OLEMS	1	Fotel OLEMS do przeprowadzania badań i zabiegów ginekologicznych, tapicerka kolor zielony, manualna regulacja: oparcia, strzemion. Wyposażony w: uchwyty pacjenta, misę ze stali nierdzewnej, wysuwany podnóżek. Na podstawie i podnóżku widoczne ślady użytkowania, uchwyt na papier niekompletny.	
12	łóżko porodowe	1	łóżko porodowe HILL-ROM AFFINITY P3700 przeznaczone do użytku dla kobiet rodzących. Elektryczna regulacja łóżka za pomocą paneli sterowania. Manualna regulacja: odwodzone na boki, regulowane oraz zdejmowane podnóżki, Zdejmowana sekcja stopy (brak w zestawie) - w efekcie otrzymujemy fotel ginekologiczny. Składane poręcze boczne wezgłowia z elementami sterującymi.	

13	Konsola	1	4-ro częściowy zestaw mebli biurowych recepcyjnych. Sekcja frontowa (140cm), sekcja na dokumenty (80cm), 2 sekcje zaokrąglone (100cm) - łącznie około 420cm zabudowy. Stan dobry. Płyty meblowe laminowane	  
14.1	Lodówka - Elektrolux	1	Lodówka - producent Elektrolux. Rok produkcji około 2010	
14.2	Lodówka - BEKO	1	Lodówka producent BEKO model RRN 2260 Rok produkcji około 2010	

15	Pościel, koce	25	Używane koce, kołdry, poduszki i pościel szpitalna. Różne wykonanie i rozmiary. Koce i kołdry około 160 x 140 cm, poduszki około 60cm. Zużycie, niektóra pościel rozerwania tkaniny. Ilości 16szt - koce, 10szt - kołdry, 14szt - poduszki, 25szt - pościel (poszewki na koce i poduszki)	
16.1	Komputer PC MSI MS-B062	4	KOMPUTER PC MSI MS-B062	
16.2	Komputer - laptop	1	Laptop Acer Aspire 5630 MS2231 15,4"	
17.1	Monitor LED AOC 185LM00013	3	Monitor LED AOC 185LM00013 18,5", rok produkcji 03/2014	
17.2	Monitor HP L1710	1	Monitor HP L1710 17", rok produkcji 02/2009	

17.3	Monitor LG Flatron 19EN33S	1	Monitor LG Flatron 19EN33S - B, rok produkcji 05/2013	
------	----------------------------	---	---	--

W powyższej tabeli poza identyfikacją i opisem urządzeń, podano informacje co do stanu technicznego i kompletności jakie zaobserwowano podczas oględzin. Informacje te będą uwzględnione przy oszacowaniu wartości urządzeń

6.1. Badanie rynku

Ruchomości które podlegają wycenie w niniejszym operacie można zaliczyć do grupy typowego wyposażenia i urządzeń używanych w branży medycznej, wyposażenie szpitalne – dotyczy pozycji 1 – 5, 8 – 12. Pozostałe pozycje to sprzęt i wyposażenie, które można zaliczyć do wyposażenia biur i obiektów użyteczności publicznej. Okres użytkowania urządzeń oraz wyposażenia jest limitowany trwałością oraz estetyką. Należy zaznaczyć, że w sprzedaży nowego wyposażenia rynek jest bardzo rozbudowany, oferta szeroka zarówno pod względem producentów jak i rodzaju a także jakości. W obrocie wtórnym występują głównie dobra o mniejszym stopniu zużycia co ma na celu możliwość zbytu takich przedmiotów

Ceny bazowe nowych urządzeń i mienia w typach jak w niniejszej wycenie przyjęto według cen nowych urządzeń oferowanych w dostępnych bazach informacji (np. Internet, sklepy i hurtownie branżowe) Ceny bazowe używanych dóbr przyjęto z dostępnych ofert na rynku wtórnym.

Na rynku wtórnym po przeglądzie dostępnych ofert w zakresie wycenianych obiektów nie zawsze dało się znaleźć oferty odpowiadające tym analizowanym w opracowaniu. Popyt w zakresie tego typu wyposażenia można określić jako ograniczony z uwagi na ich przeznaczenie, szeroką ofertę nowych i nowoczesnych urządzeń oraz wyposażenia jakie oferowane jest w branży szpitalno-medycznej.

Obszary ryzyka i ograniczeń wynikają z obecnej sytuacji rynkowej (politycznej i gospodarczej) oraz obecna sytuacja makro- i mikroekonomiczna (wysoka inflacja). Skutkiem tego aktualnie znajdujemy oferty na używane i nowe urządzenia oraz

wyposażenie gdzie sprzedawcy oferują dodatkowe rabaty (rzędu 5-10%) oraz oferty specjalne i opusty.

Prognozowany czas ekspozycji przy ewentualnej odsprzedaży przy założeniu sprzedaży wolnorynkowej (bez tzw. przymusu) należy szacować na okres nawet 3-12 miesięcy.

6.2. Zastosowane metody wyceny

Określenie wartości rynkowej lub rzeczywistej mienia ruchomego (nie dotyczy rzeczywistej do celów ubezpieczeniowych) wykonuje się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub podejścia kosztowego. Istnieje również podejście dochodowe lecz jest stosowane w rzadkich przypadkach, szczególnie uzasadnionych.

Metoda porównawcza – jest to metoda, w której porównaniu podlegają ceny oraz cechy porównywalnego mienia ruchomego. Jeżeli porównywane obiekty nie są identyczne dokonuje się korekt ze względu na różnice wartości atrybutów mienia wycenianego oraz porównywanego. Korekty te wynikają najczęściej z różnic w stanie technicznym, wieku, modelu, wydajności, mocy, lokalizacji itp. Najczęściej stosowana metodologia jest porównanie parami tj.

- kolejnym porównaniu parami obiektu wycenianego oraz porównywanego,
- określeniu dla każdej z porównywanych par wartości pośredniej za pomocą korekt,
- ustaleniu końcowej wartości obiektu wycenianego jako średniej ze wszystkich wartości pośrednich, które są wynikiem porównania parami.

W przypadku gdy istnieje tylko jeden obiekt do porównania (może wystąpić gdy wycena jest przy wąskim rynku wtórnym), zanika wówczas ostatni krok z metodologii wyliczania, a wartością końcową jest wartość pośrednia z porównania pary obiektów, wycenianego i porównywanego.

Metoda porównywania bezpośredniego polega na:

- zdefiniowaniu rynku, na którym znajduje się przedmiot wyceny – maszyna lub urządzenie;
- znalezieniu notowań wartości bazowych maszyny lub urządzenia identycznego co do cech nominalnych z przedmiotem wyceny;
- ustaleniu średniej wartości zestandaryzowanego reprezentanta (wartość bazowa);

- liczbowym wyrażeniu różnic pomiędzy miarami atrybutów dla zestandaryzowanego reprezentanta i przedmiotu wyceny;
- przypisaniu różnicom miar kolejnych atrybutów odpowiednich korekt/współczynników;
- wyliczeniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny poprzez skorygowanie o oszacowane korekty wartości bazowej.

Metoda kosztowa – metoda stosowana w przypadkach kiedy świadomie w warunkach rynkowych można wskazać, iż za wyceniany obiekt nabywca nie zapłaci więcej niż koszt zastąpienia lub wytworzenia obiektu o tej samej użyteczności jak wyceniany obiekt. Jeżeli przedmiot wyceny nie jest nowy to aktualny koszt obiektu nowego (wartości odtworzenia, zastąpienia) musi być pomniejszony o sumę odpadającą wszystkim formom utraty wartości kolejno, jakie miały miejsce od daty zakupu do daty wyceny.

Wartość rzeczywista - rynkowa W_r - najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy założeniu, że strony są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej i mają stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania obiektu technicznego na rynku i wynegocjowania warunków umowy.

OKREŚLENIE WARTOŚCI (RZECZYWISTEJ/RYNKOWEJ).

- METODĄ KOSZTOWĄ

$$W_r = W_o \times k \times (1 - Z/100) \times p$$

gdzie:

W_r – wartość rzeczywista/rynkowa obiektu

W_o – cena na rynku nowego porównywalnego obiektu (zastąpienia lub odtworzenia),

k – współczynnik nowoczesności konstrukcji charakteryzujący zużycie funkcjonalne,

Z – wartość zużycia technicznego,

p – współczynnik podatności rynkowej.

Średnie ceny rynkowe nowego mienia.

Wo (wartość odtworzenia nowego mienia) – cena na rynku nowego porównywalnego obiektu (zastąpienia lub odtworzenia). Cena ustalana na podstawie: analizy rynku, danych transakcyjnych, baz danych biegłego rzeczoznawcy, aukcji internetowych, sprzedaży detalicznej w sieci Internet, lokalnych sklepów oraz w wyniku ewentualnego uzyskania oferty od dystrybutora/producenta.

Oszacowanie współczynnika nowoczesności konstrukcji charakteryzujący zużycie funkcjonalne.

K – współczynnik nowoczesności konstrukcji charakteryzujący zużycie funkcjonalne. Zgodnie z zaleceniami instrukcji opracowanych przez rzeczoznawców Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich przyjęto dla mienia ruchomego w sposób następujący:

- obiekty nowoczesne, aktualnie produkowane $k = 1,0$
- obiekty nienowoczesne $k = 0,9 - 0,7$
- obiekty przestarzałe, nie produkowane $k = 0,7 - 0,3$

Oszacowanie współczynnika **Z** tj. zużycia potencjału odtworzeniowego (zużycie techniczne).

Z – wartość zużycia technicznego, wyeksploatowania obiektu. Stan techniczny obiektów określa się na podstawie inspekcji, natomiast w wyjątkowych przypadkach dopuszczalne jest bez wykonania inspekcji, przy odpowiednim uzasadnieniu. Ocenie podlegają m. in. stan zużycia podzespołów, kompletność obiektu, obecność uszkodzeń, stan elementów eksploatacyjnych.

Stopnie zużycia fizycznego.

L.p.	Opis obiektu	Stopień zużycia fizycznego
1.	Obiekt nowy, dotychczas nieużywany.	Do 10 %
2.	Obiekt w początkowym okresie użytkowania, stan bardzo dobry.	Do 30 %
3.	Obiekt funkcjonuje bez zastrzeżeń, nie ma potrzeby napraw.	Do 40%

4.	Obiekt funkcjonuje, stan techniczny nie zapewnia bezawaryjnego/bezusterkowego użytkowania, konieczność przeglądu, regulacji lub naprawy bieżącej.	Do 50 %
5.	Obiekt użytkowany w ograniczonym zakresie, wymagane przeprowadzenie napraw głównych elementów składowych.	Do 60 %
6.	Obiekt użytkowany, przeprowadzono naprawy bieżące głównych elementów i wymaga kolejnej naprawy głównej.	Do 75 %
7.	Obiekt funkcjonuje awaryjnie, liczne przerwy w użytkowaniu. Ewentualne przeprowadzenie napraw należy poprzedzić rozważaniami co do zasadności ekonomicznej przedsięwzięcia.	Do 85 %
8.	Obiekt niezdatny, a naprawa ekonomicznie nieuzasadniona.	Do 90 %
9.	Obiekt powinien być złomowany.	Pow. 90 %

W przypadku dostępności danych technicznych dotyczących zakładanego czasu eksploatacji obiektu, oraz danych dotyczących bieżącej eksploatacji biegły rzeczoznawca analizuje zużycie techniczne z obu sposobów określając zużycie porównawczo ze wzoru:

$$Z = t_e / t_r \times 100 \%$$

gdzie:

t_e - liczba lat eksploatacji obiektu

t_r – średnia żywotność obiektu

Biegły rzeczoznawca analizuje zużycie techniczne z obu sposobów określania zużycia porównując oba parametry i określa na podstawie analizy obiektu oraz własnej wiedzy i doświadczenia właściwy poziom zużycia dla danego obiektu.

Oszacowanie współczynnika zużycia zewnętrznego (podatności rynkowej) p.

p – współczynnik podatności rynkowej

Współczynnik podatności rynkowej określany jest jako utrata wartości obiektu w wyniku oddziaływania na niego czynników zewnętrznych, pochodzących z otoczenia układu eksploatacji (użytkowania). Otoczenie to tworzą uwarunkowania ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne.

Oszacowanie czynnika wykonano w skali będącej odzwierciedleniem długookresowych obserwacji rynku lokalnego handlu oraz uwarunkowań jakie występują w obrocie danym mieniem. W ogólnym oszacowaniu tego współczynnika w przyjmuje się dla obiektów poszukiwanych na rynku wskaźnik 1,0 – 0,9, dla obiektów średnio zbywalnych 0,8 – 0,4, oraz dla obiektów trudno lub wcale zbywalnych 0,3 – 0,0.

Należy przy tym podkreślić, iż oszacowanie współczynnika p w dużej mierze zależy od wiedzy i doświadczenia biegłego rzeczoznawcy oraz wykonania w trakcie wyceny (przez biegłego rzeczoznawcę) szeregu czynności m. in. analizy rynku, ilości transakcji, różnic między ceną ofertową a transakcyjną oraz ilości ofert.

$$p = [0,0 \div 1,0]$$

7. WYLICZENIE WARTOŚCI ŚRODKÓW RUCHOMYCH PODLEGAJĄCYCH WYCENIE

W poniższej tabeli zestawiono wartość ruchomości na dzień oględzin

Opis kolumn tabeli:

1. Liczba porządkowa. 2. Opis obiektu. 3. Cena obiektu porównywanego. 4. Stan obiektu porównywanego tj. nowy lub używany. 5. Jednostka miary. 6. Ilość 7. Współczynnik K. 8. Wartość zużycia techn. Z. 9. Współczynnik P. 10. Wartość pozycji.

L.p.	Obiekt	Cena odn.	Stan N/U	J.m.	Il.	Wsp. K	Wsp. Z	Wsp. P	Wartość I
1	2	3	4	3	4	7	8	9	10
1.	Łóżko	599,00	U	szt.	18	1	0	0,90	9 703,80
2.	Szafka przyłóżkowa	135,00	U	szt.	18	1	0	0,90	2 187,00
3.	Biurko 130 x 60 x 75	237,00	U	szt.	2	1	0	0,90	426,60
4.	Biurko 150 x 65 x 90 x 75	250,00	U	szt.	1	1	0	0,90	225,00

5.	Biurko 125 x 60 x 85	119,00	U	szt.	1	1	0	0,90	107,10
6.	Biurko 120 x 60 x 75	100,00	U	szt.	1	1	0	0,90	90,00
7.	Szafa pojedyncza MALOW (60 x 40 x 188)	1 523,00	N	szt.	2	1	30	0,90	1 918,98
8.	Szafa pojedyncza FAMED (53 x 44 x 170)	675,00	U	szt.	2	1	0	0,90	1 215,00
9.	Szafa pojedyncza FAMED (53 x 44 x 170)	350,00	U	szt.	1	1	0	0,90	315,00
10.	Szafa podwójna FAMED (107 x 44 x 170)	1 100,00	U	szt.	2	1	0	0,90	1 980,00
11.	Szafa podwójna MALOW (100 x 44 x 180)	2 279,00	N	szt.	1	1	30	0,90	1 435,77
12.	Kanapa wypoczynkowa - prosta	200,00	U	szt.	3	1	0	0,90	540,00
13.	Kanapa wypoczynkowa z podłokietnikiem	374,00	U	szt.	1	1	20	0,90	269,28
14.	Fotel wypoczynkowy	150,00	U	szt.	5	1	0	0,90	675,00
15.	Stół operacyjny	15 200,00	U	szt.	1	1	0	0,90	13 680,00
16.	Łóżeczko noworodkowe	416,00	U	szt.	12	1	0	0,90	4 492,80
17.	Stanowisko noworodkowe - UNIMED SRN - 10M - bez wyposażenia (r.prod. 1999)	4 285,00	U	szt.	1	0,8	20	0,90	2 468,16
18.	Stanowisko noworodkowe - Promiennik podczerwieni UNIMED IR-10 (r.prod. 1999)	4 360,00	U	zest.	1	0,8	20	0,90	2 511,36
19.	Stanowisko noworodkowe - UNIMED SRN - 10M - z wyposażeniem podstawowym (r.prod. 2009)	10 714,00	U	szt.	1	0,7	0	0,90	6 749,82
20.	Stanowisko noworodkowe - Promiennik podczerwieni UNIMED IR-10 (r.prod. 2009)	5 497,00	U	zest.	1	1	0	0,90	4 947,30
21.	Fotel ginekologiczny - marki GOLEM	3 563,00	U	szt.	1	1	0	0,90	3 206,70
22.	Fotel ginekologiczny - marki OLEMS	1 850,00	U	szt.	1	1	0	0,90	1 665,00
23.	Łóżko porodowe	10 615,00	U	szt.	1	1	0	0,90	9 553,50
24.	Konsola	4 182,00	N	kpl.	1	1	30	0,60	1 756,44
25.	Lodówka - Elektrolux	406,00	U	szt.	1	1	0	0,90	365,40
26.	Lodówka - BEKO	300,00	U	szt.	1	1	0	0,90	270,00
27.	Pościel, koce - komplet	105,00	U	kpl.	1	1	0	0,90	94,50
28.	Komputer PC MSI MS-B062	208,00	U	szt.	4	1	0	0,90	748,80
29.	Komputer - laptop Acer Aspire 5630 MS2231	186,00	U	szt.	1	1	0	0,90	167,40
30.	Monitor LED AOC 185LM00013	89,00	U	szt.	3	1	0	0,90	240,30
31.	Monitor HP L1710	35,00	U	szt.	1	1	0	0,90	31,50
32.	Monitor LG Flatron 19EN33S - B	110,00	U	szt.	1	1	0	0,90	99,00
RAZEM									74 137

7.1. Podsumowanie wyliczeń.

Na potrzeby poniższego opracowania podczas oględzin w dniu 4 marca 2023 r. wykonano dokumentację fotograficzną okazanych ruchomości. Wycenę przeprowadzono po wcześniejszej szczegółowej analizie każdej pozycji i określeniu cech charakterystycznych mienia. Przeprowadzono również analizę czy przedmiotowe ruchomości znajdują się obecnie na rynku w obrocie jako mienie profesjonalne, zwykłe i używane.

Dążąc do oszacowania wartości ruchomości według ich stanu na 4 marca 2023 roku przyjęto metodę porównania bezpośredniego tj. ruchomości wyceniane są w oparciu o dane z rynku, oferty lokalne, aukcje oraz oferty internetowe.

Aby określić stan techniczny odpowiednich ruchomości przyjmuje się wynikającą z praktyki zasadę, że dla przedmiotów będących w użytku kilka czy nawet kilkanaście lat stopień zużycia w mniejszym stopniu wpływa na wartość, chyba, że to zużycie jest ponadnormatywne czyli np. trwałe uszkodzenia mechaniczne urządzeń, ich kompletność, uszkodzenia przedmiotów: zarysowania, trwałe uszkodzenia, zużycie czy tkanin: poplamienia, wytarcie czy rozdarcia. W takim przypadku wartość koryguje się współczynnikiem zużycia technicznego – Z.

W przypadku ustalania średniej wartości analogicznego mienia ruchomego o porównywalnym stanie technicznym i parametrach technicznych, wyliczoną metodą porównawczą, nie stosuje się korekt a współczynniki przybierają wartości $k=1$, $Z=0$, $p=1$. Zwykle jednak ze względu na „negocjacyjny” charakter ofert na rynku wtórnym uzasadnienie znajduje zastosowanie korekty p (podatności rynkowej) korygującej różnicę między wartością oferty a ceną sprzedaży. Powyższe zasady zostały wykorzystane przy oszacowaniu wartości wycenianych ruchomości.

Urządzenia medyczne (w których zastosowano systemy sterowania), AGD i z branży IT, w związku z postępem technicznym, podlegają dużo szybszemu zużyciu funkcjonalnemu i w związku z tym po stosunkowo niedługim czasie (skala kilku lat) kwalifikują się do kategorii „obiekty nienowoczesne” lub nawet „przestarzałe”. Odzwierciedleniem tego jest zastosowanie odpowiedniej korekty współczynnikiem nowoczesności konstrukcji – K (stosuje się jeśli porównuje się do przedmiotów nowych).

Zwykle też w takich przypadkach pomimo niewielkiego zużycia fizycznego oraz wartości początkowych, jako nowych urządzeń to ich wartość rynkowa będzie stosunkowo niska.

Przedmiotowe ruchomości noszą ślady eksploatacji i zużycia, typowe dla tego rodzaju obiektów eksploatowanych na co dzień w branży szpitalno-medycznej. Na rynku jest wiele ofert na ten rodzaj wyposażenia, głównie nowych jak i w mniejszym stopniu używanych, występujące w szerokiej ofercie zarówno ilościowej oraz jakościowej a także w wielu wersjach technicznych i o różnym stopniu zużycia. Na potrzeby niniejszej opinii oceniając poszczególne ruchomości dokonywano porównania do odpowiednich ruchomości znajdujących się na rynku pierwotnym i wtórnym w obrocie, dobierając do przyrównania przedmioty jak najbliższe odpowiadające wycenianym obiektom, porównując ich budowę i wykonanie, wymiary, funkcjonalność, i parametry techniczne.

W przypadku gdy trudno znaleźć na rynku wtórnym oferty na przedmioty używane pochodzące z okresu produkcji obiektów wycenianych to w tej sytuacji, do metody porównawczej przyjęto przedmioty nowe, oferowane dzisiaj na rynku przez producentów/sprzedawców. W niniejszym opracowaniu dla tak wycenianych pozycji wyróżnia się to w tabeli w kolumnie 4, tj. stan obiektu porównywanego tj. nowy lub używany wpisuje się oznaczenie „N”

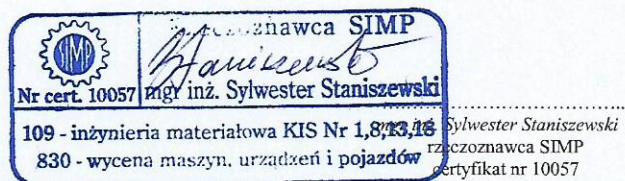
W tej okoliczności biegły z zachowaniem należytej staranności, z wykorzystaniem posiadanej wiedzy i doświadczenia przypisał tym pozycjom odpowiedni wskaźnik zużycia technicznego adekwatny do zużycia ruchomości w odniesieniu obiekt nowy a używany.

7.2. Konkluzja

Zgodnie ze zleceniem z dnia 01 marca 2023 r. rzeczoznawca ustalił łączną wartość ruchomości zgłoszonych do oszacowania, na kwotę 74.137 złotych – według ich stanu na 04 marca 2023 r. i cen aktualnych, przy uwzględnieniu teraźniejszych cen wolnorynkowych.

74.137 złotych

(słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące sto trzydzieści siedem złotych)



Powyższą wartość określono dla szacowanych urządzeń i przedmiotów w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują. W przypadku załamania się rynku, wartość takich środków spada w sposób nieprzewidywalny. Cena którą można uzyskać ze sprzedaży w znacznym stopniu zależy od okoliczności i uwarunkowań transakcji sprzedaży.

8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Oszacowane wartości środków technicznych określone zostały w kwotach netto.
- Wartości szacowanych środków technicznych oszacowane zostały na dzień wyceny i mogą ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku oraz stanu technicznego i prawnego.
- Niniejsze opracowanie nie stanowi gwarancji wzięcia ceny za wyceniane środki, nie niższej, jak wartości wyszacowane, nie stanowi również gwarancji ich zbycia;
- Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub zdarzenia istotne mających wpływ na wartość ruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 6 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
- Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej środków technicznych.
- Opracowanie niniejsze wykonane zostało wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2 i do wykorzystania wyłącznie przez zamawiającego. Wykorzystanie niniejszego opracowania dla celów innych niż określone w pkt. 2, bądź przez osoby trzecie albo wobec osób trzecich bez zgody autora jest zabronione i nie rodzi dla niego żadnych skutków prawnych.
- Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od Zamawiającego w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje dane, informacje i dokumenty, które uzyskane zostały od Zamawiającego niniejsze opracowanie, na które powołał się w niniejszym opracowaniu i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość szacowanych środków technicznych.
- Autor zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania. Przed skopiowaniem całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiegokolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.