

**OPINIA O WARTOŚCI
OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ TOMOGRAFU
KOMPUTEROWEGO CT BRIGHTSPEED ELITE SELECT**

Przygotowana na zlecenie:

**SAMODZIELNY PUBLICZNY
ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ W PSZCZYNIE
43-200 PSZCZYNA
UL. DR W. ANTESA 4A**

Autor opracowania:

Krzysztof Żurawik – Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 6834, Ekspert ds. wyceny maszyn i urządzeń



28 października 2021

Chorzów

Spis treści

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
1.1.	Przedmiot wyceny	4
1.2.	Zakres wyceny	4
2.	Cel wyceny.....	4
3.	Podstawy opracowania	4
3.1.	Podstawa formalna.....	4
3.2.	Podstawy metodologiczne.....	4
3.3.	Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny.....	5
4.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
5.	Identyfikacja przedmiotu wyceny	5
6.	Analiza rynku	6
7.	Charakterystyka i opis wskazanej ruchomości.....	8
8.	Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określanej wartości	9
8.1	Określenie utraty wartości (pkt. 6.4.1. Standardu).....	13
8.2	Określenie wartości rynkowej ruchomości w podejściu porównawczym	15
8.2.1.	WARUNKI KONIECZNE ZASTOSOWANIA	17
8.2.2.	ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE IDENTYFIKACJI ATRYBUTÓW RYNKOWYCH.....	19
9.	Oszacowanie wartości rynkowej.....	22
10.	Zestawienie i wnioski końcowe	24
11.	Uzasadnienie	25
12.	Uwagi, klauzule i zastrzeżenia	25
13.	Wykaz załączników.....	26

WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 z następującymi elementami:

- Lampa RTG MX 165 NP – uszkodzona,
- Stacja opisowa AW nr seryjny CZC6451BRH oprogramowanie 4.4_08.09_CTT_5.X,
- Strzykawka automatyczna (do podawania środka kontrastowego) typ Medrad Vistron CT model No VHO, rok produkcji 2004.

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1.

Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1, dla potrzeb dokonania transakcji sprzedaży.

Wartość przedmiotu oszacowania

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej wskazanej ruchomości, dostępność danych o ruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie zgodnie z przyjętą metodologią wyceny, wartość rynkową tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 - oszacowano w wysokości (netto):

25.000,00 zł

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100

Krzysztof Żurawik

**Rzecznik Majątkowy,
Ekspert ds. wyceny maszyn
i urządzeń**

Nr uprawnień 6834



**Data sporządzenia operatu
szacunkowego**

28 października 2021 r.

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 z następującymi elementami:

- Lampa RTG MX 165 NP – uszkodzona,
- Stacja opisowa AW nr seryjny CZC6451BRH oprogramowanie 4.4_08.09_CTT_5.X,
- Strzykawka automatyczna (do podawania środka kontrastowego) typ Medrad Vistron CT model No VHO, rok produkcji 2004.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1, dla potrzeb dokonania transakcji sprzedaży.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Podstawą niniejszego opracowania jest zlecenie (znak: SPZOZ/041/2021) z dnia 12 października 2021 wystawione przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Pszczynie przy ul. Dr W. Antesa 4.dla spółki BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie.

3.2. Podstawy metodologiczne

- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- „Cennik maszyn i urządzeń”, Bistyp Consulting Sp. z o.o.
- „Cennik maszyn i urządzeń”, Wacetob Sp. z o.o.
- „Podstawy wyceny wartości środków technicznych”, autor: Tadeusz Klimek, Wydawnictwo BOMIS Press

-
- Informacje i opinie pozyskane od pracowników Spółki
 - Wydawnictwa techniczne, specjalistyczne i branżowe

3.3. Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny

- Bazy informacji własnych;
- Oględziny przedmiotu wyceny.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości: | 25 października 2021 r. |
| ▪ Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 25 października 2021 r. |
| ▪ Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 25 października 2021 r. |
| ▪ Data sporządzenia wyceny: | 28 października 2021 r. |

5. Identyfikacja przedmiotu wyceny

W celu dokonania oszacowania wartości rynkowej wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1, dokonano oględzin przedmiotowej ruchomości.

Identyfikacja - czyli dokładne rozpoznanie i określenie wycenianego obiektu technicznego należy do podstawowych zadań rzeczoznawcy. Czynności identyfikacji wykonywane są głównie podczas wizji lokalnej gdzie obiekt jest umiejscowiony. Ustala się wtedy na podstawie tabliczki znamionowej lub innych oznaczeń następujące dane:

- nazwę
- producenta
- model i typ
- rok produkcji
- numer fabryczny
- numer inwentarzowy
- podstawowe dane techniczne

Dokumentacja dotycząca przedmiotu wyceny; rejestracyjna, eksploatacyjna jak również księgowa powinna być szczegółowo zbadane przez rzeczoznawcę. Mogą być w tym celu sporządzone wypisy czy kserokopie dokumentów. Rzeczoznawca obowiązany jest wykonać dokumentację fotograficzną przedmiotu wyceny, która jest później załączona do operatu szacunkowego. Niektórzy producenci stosują oznaczenia maszyn, które dopiero po odkodowaniu dają informacje zwykle zawarte na tabliczce znamionowej.

6. Analiza rynku

Rynek to zespół stosunków wymiennych jakie zachodzą między kupującymi a sprzedającymi a także w ich obrębie. Wywieranie wzajemnego wpływu sprzedawców i kupujących kształtuje ogólną podaż i popyt oraz ustala poziom cen. Rynek może mieć charakter lokalny, krajowy, międzynarodowy. Rynek spełnia rolę regulatora procesów gospodarczych, pobudza konkurencję między podmiotami gospodarczymi, wymusza aktywność i efektywność gospodarowania.

Rynek ruchomości posiada odmienną specyfikę niż rynek nieruchomości z uwagi na możliwość ich przemieszczenia. Powoduje to, że rynek ten obejmuje zasięgiem większy obszar, często jest to rynek ogólnokrajowy, niekiedy międzynarodowy. W niektórych branżach jest on bardzo dobrze rozwinięty np.: samochodów osobowych. W przypadku ruchomości jednostkowych występujących rzadko, wykonywanych na specjalne zamówienie pojedynczo lub w małych seriach rynek jest mały, a transakcje występują rzadko. Infrastrukturę rynku tworzą firmy produkcyjne, handlowe i usługowe, komisy, giełdy, przetargi, wydawnictwa (zawierające ogłoszenia, cenniki, analizy rynkowe) i internet. Rynek może być opisany takimi parametrami jak: ilość transakcji w czasie, czas oczekiwania na sprzedaż, cena. Ważne są też trendy zmian tych parametrów.

Źródłami informacji o rynku ruchomości są:

- producenci i firmy prowadzące sprzedaż, serwis, naprawy takich samych lub podobnych środków technicznych,
- komisy i firmy zajmujących się handlem używanymi maszynami i urządzeniami,
- firmy leasingowe,
- komornicy,
- likwidatorzy i syndycy,
- giełdy, przetargi, aukcje,
- indywidualni sprzedawcy,
- branżowi specjaliści,
- bazy danych o cenach i wartościach maszyn i urządzeń innych rzeczoznawców,
- prasa i literatura fachowa,
- informatory, katalogi branżowe, cenniki,
- internet.

Sposoby pozyskiwania informacji o rynku ruchomości:

- zapytanie o informację, prośba ofertę, cennik,
- wywiad,
- konsultacje,

-
- wizje lokalne,
 - uczestnictwo bierne w przetargach,
 - lektura ogłoszeń, ofert i publikacji.

Informacje dotyczące rynku

Wyceniając urządzenia należy ustalić i uwzględnić:

- dane o rynku wytwórców i sprzedawców nowych środków technicznych i o obrocie urządzeniami używanymi,
- dane o rynku wytworów lub usług wykonywanych z użyciem wycenianych środków technicznych,
- zakres zastosowań, sezonowość wykorzystania, sezonowość popytu i podaży oraz wielkość popytu na dany środek techniczny w stosunku do jego podaży,
- znaczenie elementów mody,
- koszty utrzymania w stanie zdatności i użyteczności technicznej,
- możliwości, łatwość i koszt napraw oraz dostępność części zamiennych.

Założenia dotyczące rynku - wartość rynkowa urządzeń może być określona wyłącznie na podstawie analizy rynku, właściwego dla szacowanej ruchomości. Umiejętność przyjęcia do konkretnej wyceny odpowiedniego rynku świadczy o kompetencjach rzeczoznawcy. Zidentyfikowany rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową urządzenia. Przyjęty do analizy rynek urządzeń, często będących przedmiotem transakcji powinien być rynkiem lokalnym. W przypadku, gdy brak jest danych na rynku lokalnym analizę rozszerza się na rynek krajowy, a w przypadku braku informacji o transakcjach na rynku krajowym – na rynek międzynarodowy.

Analizując rynek pod kątem rzeczoznawca powinien określić następujące charakterystyki:

- *rodzaj rynku* – sprzedaż bezpośrednia, zakup z udziałem pośrednika, zakup od dealera, sprzedaż wymuszona, sprzedaż w wyniku likwidacji, itp.,
- *obszar oddziaływania oferty* – gmina, powiat, województwo, kraj, Europa,
- *data transakcji*.

7. Charakterystyka i opis wskazanej ruchomości

Poniżej zestawiono dane techniczne wycenianego wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1, w porównaniu z innymi tomografami komputerowymi:

Model	Discovery CT750 HD	LightSpeed VCT	LightSpeed VCT Select	LightSpeed RT16	BrightSpeed Elite	BrightSpeed EliteSelect
Detectors, type	Gemstone Scintillator	HiLight ceramic v-res	HiLight ceramic matrix 3	HiLight ceramic matrix II	HiLight ceramic matrix II	HiLight ceramic matrix II
Number of Rows	64	64	64	24	24	24
Gantry weight - kg	1850	1995	1995	1920	1770	1770
Gantry aperture, cm	70	70	70	80	70	70
Gantry Dimensions H x W x D cm	188.2 x 222.5 x 100.6	188.2 x 222.5 x 100.6	188.2 x 222.5 x 100.6	189 x 223 x 101	193 x 206 x 102	193 x 204 x 102
Heat Storage, HU	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	6,300,000	6,300,000
Tube Cooling	Oil/Air	Oil/Air	Oil/Air	Oil/Air	Oil/Air	Oil/Air
kW Output	100	72, 85 or 100	100	100	53.2	42
mA Range	10 to 835	10 to 600, 700 or 800	10 to 800	10 to 800	10 to 440	10 to 350
Max load capacity w/accuracy, kg	227 +/-0.25 mm	227 +/-0.25 mm	227 +/-0.25 mm	650lb or 500lb +/-0.25 mm	227 +/-0.25 mm	205 +/- 1 mm
Max scan Volume, cm	170 (200 option)	170 (200 option)	170 (200 option)	170 (200 option)	170	140
Scan FOVs, cm	25,50	25,50	25,50	10 to 50	25, 50	25, 50
Reconstruction matrices	512 x 512	512 x 512	512 x 512	512 x 512	512 x 512	512 x 512
Dose-modulation Technique	3D	3D	3D	3D	3D	3D
Suggested Room size (m ²)	34.2 (21.7 min.)	34.2 (21.7 min.)	34.2 (21.7 min.)	28 (45 optimal)	18.2	18.2

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1. Oględzin wskazanego rezonansu magnetycznego przeprowadzono w dniu 25.10.2021r.

Obliczeń dokonano przy uwzględnieniu powyższych danych technicznych oraz adnotacji zawartych w Paszporcie urządzenia. Przy ustalaniu wartości rynkowej uwzględniono jego rok produkcji, stan techniczny, kompletność, poziom wyposażenia oprogramowania, częstotliwość używania, stan utrzymania.

8. Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości

Aby spełnić cel i przeznaczenie wyceny określone potrzebą Zamawiającego należy ustalić wartość rynkową wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1. Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zebranych informacji przyjęto, że szacowany wskazany do wyceny tomograf komputerowy CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 znajduje się w stanie technicznym adekwatnym do wieku oraz warunków eksploatacji.

Środki trwałe stanowią złożoną zbiorowość gruntów, budynków, budowli, maszyn i urządzeń technicznych, środków transportu, ruchomości i wyposażenia, które różnią się między sobą charakterem, zastosowaniem, konstrukcją czy sposobem wykorzystania. Dla potrzeb klasyfikacji składników środków trwałych przedsiębiorstw w praktyce gospodarczej najczęściej wykorzystuje się Klasyfikację Środków Trwałych będącą usystematyzowanym zbiorem, zgodnie z którym wyróżniamy następujące grupy:

- grupa 0: prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu,
- grupa 1: budynki, lokale,
- grupa 2: obiekty inżynierii lądowej i wodnej,
- grupa 3: kotły i maszyny energetyczne,
- grupa 4: maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania,
- grupa 5: specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty,
- grupa 6: urządzenia techniczne,
- grupa 7: środki transportu,
- grupa 8: narzędzia przyrządy, ruchomości i wyposażenie,
- grupa 9: wartości niematerialne i prawne.

Stosownie do Standardu nr: VI.1 – Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością – uwzględniono:

1. Przedmiot wyceny

1.1. Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki lub megaukłady techniczne podlegają wycenie łącznie z nieruchomością jeśli pozostają z nią w trwałym związku tzn. zgodnie z kodeksem cywilnym są częścią składową nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej.

1.2. Pozostałe środki techniczne tzn. te, które nie pozostają w trwałym związku z nieruchomością, podlegają oddzielnym wycenom.

1.3. Megaukład techniczny, w rozumieniu niniejszego standardu, to zorganizowany układ środków technicznych (maszyn i urządzeń) dobranych ze względu na celowe działanie tego układu jako całości. W szczególności megaukładami są: instalacje chemiczne, linie technologiczne, sieci rurociągów, itd.

2. Maszyny i urządzenia wyceniane wraz z nieruchomością.

Celem wyceny środków technicznych jest określenie wartości lub jej utraty, albo kosztu. Cel ten powinien być w operacie jednoznacznie określony poprzez wskazanie przeznaczenia operatu szacunkowego i wynikać z celu oszacowania nieruchomości. Celem może być w szczególności:

- a) określenie udziału środków trwałych w majątku przedsiębiorstwa,
- b) dokonanie przekształceń własnościowych, upadłości, fuzji, likwidacji przedsiębiorstwa
- c) ustalenie wartości początkowej i wysokości odpisów amortyzacyjnych,
- d) zabezpieczenie kredytu lub pożyczki,
- e) określenie ceny wywoławczej na przetargu, aukcji, licytacji,
- f) ustalenie kwoty bazowej w negocjacjach cenowych celem zawarcia umowy o przeniesienie własności,
- g) ustalenie wysokości podatku,
- h) ustalenie wysokości szkody dla potrzeb postępowania ubezpieczeniowego,
- i) podjęcie decyzji inwestycyjnych, np. modernizacji,
- j) określenie opłacalności przedsięwzięcia gospodarczego, (odbudowy, naprawy, sprzedaży),
- k) sporządzanie analiz ekonomicznych i finansowych.

W zależności od celu i przeznaczenia wyceny należy wybrać stosowny rodzaj wartości, która będzie określana w Opinii.

Rodzaje określanych wartości

Rodzaj określanej w Opinii - wartości zależy od celu i przeznaczenia wyceny. Rzeczoznawca decyduje także o zastosowanym podejściu, metodzie i technice wyceny. Rodzajami wartości, jej utraty, lub kosztu, które należy określić w Opinii o wartości przy wycenie maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością są w szczególności:

-
- a) wartość rynkowa,
 - b) wartość rynkowa po zainstalowaniu,
 - c) wartość rynkowa przy kontynuacji działania,
 - d) wartość rynkowa przy przeniesieniu,
 - e) wartość likwidacyjna przy sprzedaży na zlecenie,
 - f) wartość likwidacyjna przy sprzedaży w całości,
 - g) wartość likwidacyjna przy sprzedaży wymuszonej,
 - h) wartość pozostałości,
 - i) wartość złomu,
 - j) koszt odtworzenia środka technicznego,
 - k) koszt zastąpienia środka technicznego,
 - l) koszt naprawy,
 - ł) utrata wartości.

W niniejszej Opinii o wartości, dla wskazanej ruchomości stanowiącej rezonans CT Brightspeed Elite Select - oszacowano jego wartość rynkową.

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

Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie ruchomości, jej wytwórcę, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, stopień zużycia i wiek środka technicznego, okres i sposób eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są:

- ▼ szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ▼ ustalenia dotyczące kompletności i sprawności ruchomości, ustalenia dotyczące eksploatacji (warunki, czas, konserwacja, naprawa) i możliwości dalszego użytkowania.

Określenia wartości rynkowej wskazanych ruchomości, dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Bez względu na metodę wyceny wartości wskazanej ruchomości konieczne jest przeprowadzenie analizy wszystkich istotnych cech obiektu wpływających na szacowaną wartość, a przede wszystkim:

- opis przeznaczenia, istoty działania i/lub konstrukcji,
- podstawowe nominalne dane techniczne,
- wyposażenie podstawowe i dodatkowe;
- informacje dotyczące stanu technicznego oraz wartości miar zużycia,
- informacje o przeprowadzonych naprawach (czas przeprowadzenia, zakres i koszt),
- informacje o ewentualnych koniecznych naprawach (zakres i prognozowany ich koszt),
- informacje o przebiegu eksploatacji,
- charakterystykę intensywności użytkowania,
- prognozę dotyczącą pozostałego do dyspozycji okresu użytkowania,
- informację dotyczącą wtórnego rynku wycenianego rodzaju maszyn,
- inne istotne informacje uzasadniające przyjętą metodę wyceny lub komentujące uzyskane wartości urządzeń.

Rok produkcji może być znany lub tylko szacowany, może być równy rokowi przyjęcia do eksploatacji lub tylko wskazywać na datę wytworzenia. Rok produkcji nie zawsze oznacza rok początku użytkowania. Rok produkcji w skojarzeniu z informacjami o eksploatacji jest podstawą do ustalenia wieku chronologicznego, efektywnego wieku eksploatacji i pozostałego do dyspozycji okresu użytkowania.

Dla właściwego rozpoznania istotnie ważnych dla wartości cech maszyny kluczowe znaczenie mają:

- przeznaczenie przewidziane projektem i konstrukcją,
- opis istoty działania,
- opis konstrukcji z jej cechami geometrycznymi, materiałowymi i dynamicznymi.

Przeznaczenie pozwala wskazać możliwości zastosowań oraz pozwala ustalić sposób transformacji wejścia w wyjście i określić na czym polega przekształcenie masy, energii i informacji. To z kolei wskazuje na kluczowe zespoły, podzespoły i elementy urządzenia. Wśród nominalnych danych technicznych niezbędne jest ustalenie podstawowych znamionowych parametrów pracy, charakterystycznych i zależnych od rodzaju wycenianego urządzenia.

W większości przypadków wyposażenie decyduje znacząco o wartości. Należy rozróżniać pomiędzy wyposażeniem standardowym i dodatkowym oraz zweryfikować poprawność funkcjonowania wyposażenia dodatkowego.

Informacje dotyczące stanu technicznego

Wśród informacji o stanie technicznym wycenianych wskazanych ruchomości niezbędne jest określenie takich danych jak:

- kompletność środka technicznego,
- dotychczasowa niezawodność,
- aktualne certyfikaty (legalizacje),
- przewidywany czas użytkowania w obecnym stanie technicznym,
- przeprowadzone naprawy i modernizacje (termin, zakres i koszt),
- konieczne do wykonania naprawy i obsługi (zakres i koszt),
- prognoza czasu użytkowania po przeprowadzeniu napraw,
- rodzaje zużycia elementów oraz ustalenie przyczyn ich powstawania,
- wyznaczenie ilościowych miar zużycia.

Podstawową informacją o stanie technicznym jest stopień zużycia technicznego. Jest to relatywna miara przydatności środka technicznego do dalszego funkcjonowania z uwzględnieniem kompletności i sprawności jego zespołów. Ta przybliżona ocena jakości środka technicznego jest oparta na zużyciu w wyniku eksploatacji lub jej braku i w rezultacie normalnego użytkowania lub awarii, z uwzględnieniem przeprowadzonych napraw, jeśli były dokonywane.

W szczególnych przypadkach do określenia stanu technicznego konieczne są specjalistyczne badania diagnostyczne bez których nie da się określić zużycia z przyczyn fizycznych. Należy dążyć do określenia indywidualnych miar zużycia całego środka technicznego wyrażonych np. spadkiem wartości nominalnych parametrów pracy, zmianą wymiarów elementów, spadkiem sprawności działania zespołów i podzespołów.

8.1 Określenie utraty wartości (pkt. 6.4.1. Standardu)

2.2. Powszechnie stosowany (lecz często w Opinii nie zdefiniowany) stopień zużycia technicznego maszyn i urządzeń to relatywna miara przydatności środka technicznego do wykonywania dalszego działania z uwzględnieniem kompletności i sprawności jego zespołów; przybliżona ocena liczbową

jakości środka technicznego oparta na zużyciu w wyniku eksploatacji lub jej braku, w rezultacie normalnego użytkowania lub awarii, z uwzględnieniem przeprowadzonych napraw jeśli były dokonywane. Stopień zużycia technicznego podlega oszacowaniu na podstawie wiedzy i doświadczenia zawodowego rzeczoznawcy majątkowego i wynika z oceny i analizy stanu technicznego środka technicznego. Analityczne obliczenie stopnia zużycia technicznego traktowanego jako średnia ważona zużycia zespołów składowych jest utrudnione szczególnie przy dużej złożoności maszyny, ze względu na potrzebę określenia wag poszczególnych zespołów i z powodu "zarytmetyzowania wyniku". Bardzo często stopień zużycia technicznego jest opierany pośrednio na stosunku kosztów naprawy lub/i kosztów elementów koniecznych do wymiany do kosztu zastąpienia lub odtworzenia obiektu ocenianego. Dla różnych rodzajów maszyn lub urządzeń relacje pomiędzy tym stosunkiem, a procentowym stopniem zużycia są różne i najczęściej ustalane doświadczalnie dla każdego rodzaju maszyny oddzielnie.

2.3. Stopień zużycia technicznego jest miarą umowną i często nie jest uzasadnione algorytmizowanie sposobu dochodzenia do niego na drodze analitycznej. Częstym błędem jest przyjmowanie wprost stosunku kosztu naprawy do kosztu odtworzenia lub zastąpienia jako stopnia zużycia środka technicznego.

2.4. Nie ma ogólnych reguł szacowania stopnia zużycia technicznego środków technicznych, ale dla niektórych z tych środków, szczególnie ogólnego stosowania, mogą być przydatne poniższe wskazówki. Generalne miary oszacowanie procentowego stopnia zużycia technicznego:

- a) 0% - miara czysto teoretyczna,
- b) 5 do 10% - gdy środek techniczny jest nowy lub prawie nieużywany; uwaga: maszyna kilkuletnia nieużywana powinna mieć większy stopień zużycia wynikły m.in. z procesów starzenia;
- c) 15 do 30% - środek techniczny w bardzo dobrym stanie, lub/i w początkowym stanie eksploatacji;
- d) 35 do 40% - środek techniczny w dobrym stanie, przydatny do dalszego użytkowania bez konieczności napraw;
- e) 45 do 50% - środek techniczny eksploatowany, przydatny do dalszego użytkowania, kwalifikuje się do przeglądu, regulacji lub/i naprawy bieżącej;
- f) 55 do 60% - środek techniczny użytkowany, kwalifikuje się do naprawy głównej w ograniczonym zakresie z wymianą elementów lub podzespołów;

-
- g) 65 do 75% - środek techniczny użytkowany, kwalifikuje się do kolejnej naprawy głównej w ograniczonym zakresie, lub do pierwszej naprawy głównej z wymianą elementów lub podzespołów w szerokim zakresie;
- h) 80 do 90% - środek techniczny niezdatny do użytkowania; podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia; niektóre zespoły/podzespoły/elementy kwalifikują się do wykorzystania w innym środku technicznym;
- i) 95% - środek techniczny nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy; nadaje się do złomowania;
- j) 100% - miara czysto teoretyczna, nie należy stosować.

8.2 Określenie wartości rynkowej ruchomości w podejściu porównawczym

W wycenie podejściem porównawczym wykorzystano bazę transakcji ruchomościami sukcesywnie tworzoną przez rzeczoznawcę (zakupione od podmiotów prowadzących sprzedaż ruchomości, notowania sprzedaży-kupna ruchomości, notowania powstałe na bazie przekształceń własnościowych będących skutkiem prac prowadzonych przez rzeczoznawcę na podmiotach gospodarczych, notowania używanych maszyn i urządzeń Bistyp Consulting Sp. z o.o., informacje sukcesywnie gromadzone z różnych źródeł np.: internet, prasa, przetargi).

W rezultacie z bazy wybiera się grupę ruchomości tego samego typu, co przedmiot wyceny i dla niego określa się średnią wartość transakcyjną, następnym krokiem jest korekta z uwagi na stan techniczny, funkcjonalny oraz wyposażenie dodatkowe (korekta z tytułu roku produkcji i obejmuje: kwotową poprawkę uwzględniającą rok produkcji), której celem jest jak najbardziej prawdopodobne odniesienie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wartości urządzenia. W rezultacie otrzymano najbardziej prawdopodobną wartość rynkową środka technicznego w podejściu porównawczym. Arkusze kalkulacyjne stanowią załączniki nr: 1, 2 i 3 do niniejszej Opinii.

O wartości rynkowej urządzenia decydują :

- typ i marka urządzenia,
- rok eksploatacji,
- stan techniczny zespołów funkcjonalnych,
- przebieg eksploatacji,
- wyposażenie dodatkowe oraz jego funkcjonalność.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości urządzenia przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za urządzenia jednakowe lub podobne pod względem cech funkcjonalno – użytkowych, które były lub są przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość urządzeń koryguje się ze względu na cechy różniące te urządzenia i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są cechy urządzeń podobnych do urządzeń wycenianych. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen sprzedaży urządzeń porównywalnych podobnych do urządzenia będącego przedmiotem wyceny, a także cech tych urządzeń wpływających na kształtowanie ich poziomu cen. W przypadku braku cen sprzedaży dopuszczalne jest wykorzystywanie do analiz porównawczych cen ofertowych.

Podstawowe trudności w stosowaniu podejścia porównawczego:

- dla większości urządzeń brak rzeczywistej wartości sprzedaży,
- nieznaną rzeczywistą przyczynę sprzedaży,
- brak dokładnej informacji o rzeczywistym stanie technicznym urządzenia,
- brak informacji o przebiegu eksploatacji (rzeczywistym przebiegu, warunkach użytkowania).

Istota podejścia

Istota podejścia polega na fakcie, że wartość aktualna urządzenia określana jest na podstawie ceny jaką możemy uzyskać na rynku. Można zapisać to za pomocą formuły:

$$W = C \sum V_j$$

gdzie: W - wartość rynkowa urządzenia, zł

C - cena na rynku porównywalnej urządzenia, zł

V_j - wartość j-tej poprawki ze względu na przyjęte kryteria,

n - liczba uwzględnionych poprawek.

Charakterystyka cech wpływających na oszacowanie wartości:

- warunki środowiskowe eksploatacji,
- zużycie ресурсu (przebieg),
- stan techniczny elementów bazowych,
- stan techniczny układów bezpieczeństwa (np. układu sygnalizacji),

-
- stan wyposażenia dodatkowego (np. układu sterowania),
 - stan wizualny urządzenia (np. jakość powłok malarskich).

Czynniki wpływające na wartość urządzenia:

- stopień zużycia fizycznego,
- liczba i rodzaj napraw,
- przydatność indywidualna przedmiotu wyceny poza aktualnym zastosowaniem,
- moda, atrakcyjność oferty,
- stan gospodarki lokalnej i globalnej,
- równowaga rynkowa,
- zakres terytorialny oferty,
- zakres ilościowy oferty,
- zasięg informacji o ofercie,
- oddziaływanie warunków środowiskowych,
- nowoczesność rozwiązań konstrukcyjno-technologicznych.

8.2.1. WARUNKI KONIECZNE ZASTOSOWANIA

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych z ofert dotyczących sprzedaży ruchomości o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samej ruchomości wycenianej, do wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości ruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za ruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące ruchomości podobne od ruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy ruchomości podobnych do ruchomości wycenianej.

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej ruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema ruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób

dokonywane korekty cen każdej z porównywanych ruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag. Zastosowanie tej metody wymaga następującej procedury:

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- Utworzenie zbioru ruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku ruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru ruchomości, co najmniej trzech ruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do ruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej ruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań ruchomości wycenianej kolejno z ruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen ruchomości wycenianej i ruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej ruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej ruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej ruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

W **podejściu porównawczym** wykorzystuje się określenie wartości przedmiotu wyceny przy znajomości cen transakcyjnych podobnych lub porównywalnych środków technicznych. W przypadku braku spójności cech i różnic, dokonuje się korekt wartości środków wycenianych. Korekty wynikają najczęściej z różnic tj: stanu technicznego, wieku, modelu, uszkodzenia, a także z innych atrybutów różniących obiekt porównywalny z wycenianym. Podejście to ma doprowadzić do określenia najbardziej prawdopodobnej wartości wskazanych środków trwałych.

Dla określenia wartości rynkowej wykorzystano bazę transakcji wskazanych środków trwałych sukcesywnie tworzoną przez rzeczoznawcę (zakupione od podmiotów prowadzących sprzedaż, notowania kupna – sprzedaży, internet, prasa, przetargi).

W rezultacie z bazy wybiera się grupę środków trwałych tego samego typu, co przedmiot wyceny i dla niego określa się średnią wartość transakcyjną. Następnym krokiem jest korekta uwzględniająca różnice (wiek, stan techniczny, wyposażenie dodatkowe, miejsce pracy), której celem jest jak najbardziej prawdopodobne odniesienie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wartości urządzenia porównywalnego. W rezultacie otrzymano najbardziej prawdopodobną wartość rynkową środka technicznego w podejściu porównawczym.

8.2.2. ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE IDENTYFIKACJI ATRYBUTÓW RYNKOWYCH

W celu zastosowania podejścia porównawczego, bez względu na metodę, konieczna jest:

- znajomość cen transakcyjnych środków technicznych podobnych do wycenianego,
- identyfikacja atrybutów rynkowych środków technicznych, tzn. takich cech rynkowych które wpływają na ich wartość i wiedza o wpływie tych atrybutów na wartość.

W podejściu porównawczym, w każdej metodzie, porównuje się wyceniany środek techniczny z podobnymi środkami technicznymi, których cechy (atrybuty) rynkowe są znane. Dla podobnych środków technicznych muszą być znane:

- ceny transakcyjne,
- warunki transakcji,
- atrybuty rynkowe.

Niektóre cechy (atrybuty) rynkowe mają charakter ogólny, generalny, tzn. zawsze istotny, a inne mają charakter szczególny, tzn. zależny od rodzaju środka technicznego. Atrybutami generalnymi są zawsze: wiek efektywny przedmiotu wyceny oraz jego stan techniczny mierzony stopniem zużycia z przyczyn fizycznych, a przede wszystkim kompletność i możliwość kontynuacji działania, pozostały do dyspozycji spodziewany okres użytkowania, a także podstawowy parametr nominalny określający wydajność lub sprawność działania. Atrybutami szczególnymi są np. koszt eksploatacji, renoma firmy wytwórcy, koszt i łatwość / trudność obsługi, wymogi dotyczące koniecznej dla działania jakości surowców, stopień obciążenia środowiska, itd.

Atrybuty rynkowe, tzn. cechy wpływające na wartość rynkową wpływają na nią w różnym stopniu. Stopień wpływu atrybutu rynkowego na wartość jest wagą atrybutu. Liczba atrybutów wynika ze znajomości rynku i winna być ustalona przez rzeczoznawcę na podstawie danych o obiektach wziętych do porównania. Okazuje się, że atrybutami są cechy środków technicznych najczęściej wymieniane przez oferentów w ich ofertach sprzedaży.

W podejściu porównawczym analizie podobieństw i różnic podlegają atrybuty takie jak:

-
- wiek środka technicznego,
 - stan techniczny,
 - osprzęt i wyposażenie,
 - podstawowe parametry nominalne, typ, model, wielkość,
 - koszty eksploatacji,
 - lokalizacja rynku i przedmiotu,
 - wytwórca,
 - warunki rynkowe - relacja popytu i podaży,
 - motywacje kupującego, np. dealer do dalszej odsprzedaży, użytkownik końcowy w celu eksploatacji po ewentualnej naprawie.

W niektórych przypadkach wartość przedmiotu wyceny znajduje się pomiędzy ceną minimalną [c_{min}] a ceną maksymalną [c_{max}] transakcji wziętych do porównania. Wtedy szacowanie jest swego rodzaju interpolacją wartości z udziałem atrybutów i ich wag. Jeśli wartość szacowana wypada poza przedział $< c_{min}, c_{max} >$ to rzeczoznawca poszukuje wartości przedmiotu wyceny poprzez ekstrapolację.

Teoretycznie pożądane obliczenie wag poszczególnych atrybutów poprzez analizę cen transakcyjnych wielu środków technicznych dla których różnice wartości wynikają ze zmienności wyłącznie jednej cechy rynkowej jest w przypadku wyceny wartości środków technicznych nie do realizacji z braku dostatecznej liczby transakcji do porównania.

Rzeczywista liczba atrybutów do porównania nie powinna przekraczać 5 do 7.

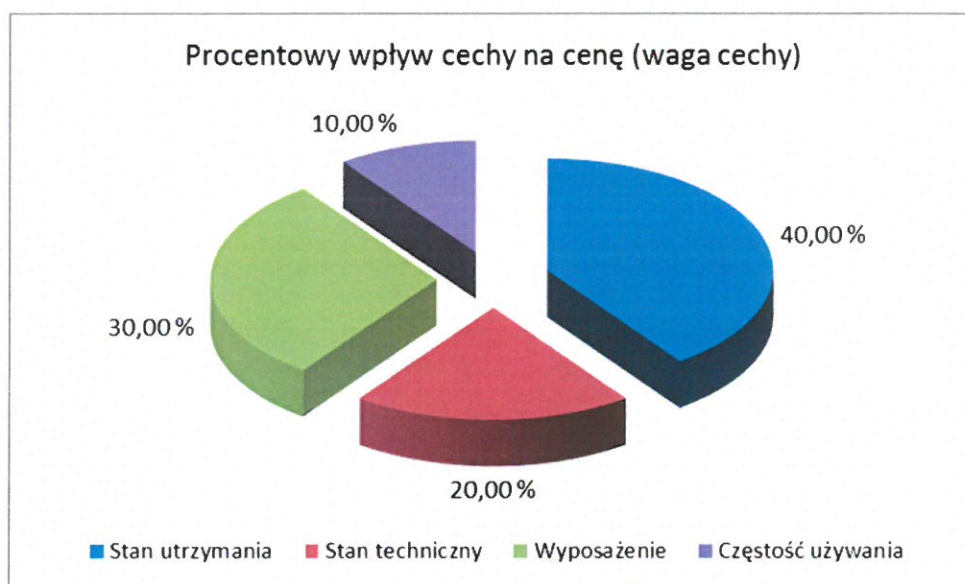
Niekiedy zdarza się, iż do porównania brane są atrybuty o równych udziałach wagowych i wtedy bezpośrednio wyznaczamy korekty wartości wynikłe wprost z różnic miar atrybutów, najczęściej procentowo lub rzadziej, kwotowo.

Zebrane w wyniku analizy ceny ofertowe, przedstawia arkusz obliczeniowy w załączniku do niniejszego opracowania. Analizą zostały objęte ceny ofertowe z okresu ostatnich trzech miesięcy. Przyjęcie tak krótkiego przedziału czasowego pozwoliło na pominięcie zmian powyższych cen wynikających z upływu czasu – wobec powyższego nie wprowadzono korekty z tytułu upływu czasu (trend zerowy).

W tabeli poniżej przedstawiono wyniki analizy korelacji poszczególnych atrybutów i ich procentowego udziału. Po zaokrągleniu procentowe udziały poszczególnych atrybutów wyniosą:

Procentowy udział poszczególnych atrybutów		
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących wyceniany środek trwały
1.	Data oszacowania:	25.10.2021r
2.	Stan utrzymania	40,00 %
3.	Stan techniczny	20,00 %
4.	Wypożyczenie	30,00 %
5.	Częstość używania	10,00 %

Wpływ atrybutów na wartość szacowanej ruchomości przedstawia wykres poniżej:



Opis atrybutów dla tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis cechy rynkowej nieruchomości
Stan utrzymania	Dobry	Aparat podlegający bieżącym przeglądom i naprawom przez wyspecjalizowane serwisy
	Zadawalający	Aparat podlegający niezbędnym naprawom przez wyspecjalizowane serwisy
	Niezadawalający	Aparat naprawiany sporadycznie
Stan	Zadawalający	Aparat sprawny technicznie,

techniczny	Pogorszony	Aparat wymagający drobnych napraw
	Zły	Aparat - wymagający remontu
Wypożyczenie	Dodatkowe	Aparat wyposażony ponad standardowo
	Niepełne	Aparat wyposażony w wybrane elementy (opcjonalnie)
	Podstawowe	Aparat wyposażony standardowo
Częstość używania	Rzadko	Aparat wykorzystywany rzadko – poniżej swoich możliwości
	W normie	Aparat wykorzystywany często – wykorzystywany w pełni swoich możliwości
	Często	Aparat wykorzystywany bardzo często – na granicy swoich możliwości

9. Oszacowanie wartości rynkowej

Analiza cen ofertowych w obrocie tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1, po odrzuceniu cen ofertowych skrajnie zawyżonych i zaniżonych wskazuje na przedział od: 72.550,93 zł do 218.570,00 zł. Po skorygowaniu cen ofertowych na datę produkcji wycenianego tomografu komputerowego t.j. roku 2006 otrzymano przedział od 49.400,00 zł do 196.713,00 zł przy cenie średniej 107.844,19 zł. Do dalszych obliczeń przyjęto bazę transakcji cen ofertowych zawierającą 5 cen ofertowych zgodnie z załącznikiem, który stanowi baza ofertowa transakcji tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select.

Kalkulacje wartości rynkowych tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 oparto na zbiorze danych ofertowych, z którego odrzucono oferty skrajnie zawyżone i zaniżone oraz oferty, rażąco odbiegające od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1.

W niniejszym opracowaniu dla potrzeb określenia wartości rynkowej tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 wykorzystano dane ofertowe z portali internetowych zajmujących się sprzedażą rezonansów magnetycznych (załączniki do opracowania – bazy danych ofertowych). Nie wyklucza się także istnienia innych cen ofertowych niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania w dniu jego sporządzania, względnie znacząco odbiegały od wartości przeciętnych występujących na normalnie

funkcjonującym rynku używanych tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1:

Dla tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1:

Średnia	C _{max}	C _{min}
107.844,19 zł	196.713,00 zł	49.400,00 zł

Opis cech wycenianego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select		
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących wycenianą ruchomość
1.	Data oszacowania:	25.10.2021r
2.	Rok produkcji	2006
3.	Stan utrzymania	Dobry
4.	Stan techniczny	Pogorszony
5.	Wyposażenie	Dodatkowe
6.	Częstość używania	W normie

W arkuszach kalkulacyjnych: 1, 2 i 3 oszacowano wartość rynkową tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 - w wysokości (netto):

95.007,00 zł

słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedem złotych 00/100

Z uwagi na fakt, że w wycenianym tomografie komputerowym CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 – jest uszkodzona lampa rentgenowska należy oszacowaną powyżej wartość pomniejszyć o koszty związane z wymianą lampy.

Używane lampy MX165 kosztują obecnie od 12.000 do 20.000 USD, w zależności od daty produkcji i intensywności użytkowania. Tak więc średnia cena używanej lampy RTG wynosi 16.000 USD, co po przeliczeniu daje cenę: 63.584,00 zł. Stąd wartość wycenianego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania

PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 i z uwzględnieniem konieczności wymiany uszkodzonej lampy rentgenowskiej wynosi:

$$95.007,00 \text{ zł} - 63.584,00 \text{ zł} = 31.423,00 \text{ zł}$$

Uwzględniając fakt, że ceny zamieszczane na portalach internetowych w związku z ogłoszeniami o sprzedaży są cenami ofertowymi a nie transakcyjnymi. Rzeczywiste ceny transakcyjne są o 10 – 20% niższe od cen ofertowych. Dla tych starszych ruchomości należy przyjąć wyższe stawki. Tak więc dla szacowanego tomografu komputerowego otrzymamy:

$$31.423,00 \text{ zł} * (100\% - 20\%) = 25.138,40 \text{ zł}$$

Ostatecznie jako wartość szacunkową przedmiotowego tomografu komputerowego w obecnym stanie techniczno-użytkowym należy przyjąć: 25.000,00 zł

10. Zestawienie i wnioski końcowe

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej wskazanej ruchomości, dostępność danych o ruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie zgodnie z przyjętą metodologią wyceny, wartość rynkową tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 - oszacowano w wysokości (netto):

25.000,00 zł

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100

Oszacowana wartość jest wartością rynkową tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1, uwzględniającą atrybuty takie jak: rok produkcji, stan techniczny, kompletność, poziom wyposażenia oprogramowania, częstość używania, stan utrzymania. Określona w Opinii wartość wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 odnosi się do stanu przedmiotowego tomografu komputerowego na dzień:

25 października 2021r.

Szczegółowe oszacowanie wartości wskazanej ruchomości przedstawiono w arkuszach kalkulacyjnych (załączniki nr: 1, 2 i 3).

11. Uzasadnienie

Oględziny przeprowadzono w dniu 2021.10.25. Obliczeń dokonano przy założeniu aktualnego stanu techniczno-użytkowego wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 wynikającego z jego normalnego użytkowania, a poszczególnych elementów w stopniu adekwatnym do wieku oraz stosownie do swojego przeznaczenia w zwykłych warunkach. Przy ustalaniu wartości rynkowej uwzględniono jego: rok produkcji, stan techniczny, kompletność, poziom wyposażenia oprogramowania, częstość używania, stan utrzymania. Drobne wady i usterki niewyszczególnione w niniejszej Opinii uwzględniono przy ustalaniu wartości rynkowej wskazanej ruchomości.

W wycenie podejściem porównawczym wykorzystano bazę ofert ruchomościami sukcesywnie tworzoną przez rzeczoznawcę (zakupione od podmiotów prowadzących sprzedaż maszyn i urządzeń, notowania sprzedaży-kupna maszyn i urządzeń, notowania powstałe na bazie przekształceń własnościowych będących skutkiem prac prowadzonych przez rzeczoznawcę na podmiotach gospodarczych, notowania używanych samochodów osobowych, informacje sukcesywnie gromadzone z różnych źródeł np.: Internet, prasa, przetargi). Wartość rynkowa wskazanej ruchomości w podejściu porównawczym została określona zgodnie z przedstawioną metodologią. Wszystkie uszkodzenia, braki, wady i usterki niewyszczególnione w niniejszej Opinii o wartości uwzględniono przy ustalaniu wartości (w podejściu porównawczym) wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1.

Przeprowadzona analiza pozwala na stwierdzenie iż oszacowana wartość wskazanego tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select, rok produkcji 2006 nr seryjny BSDLTME02 wersja oprogramowania PL1427CT02 wraz z elementami wyposażenia wymienionymi w punkcie 1.1 jest adekwatna do jego stanu technicznego, roku produkcji i znajduje się w stanie potwierdzającym tę zależność. Na podstawie przeprowadzonych analiz i obliczeń określono wartość rynkową przedmiotowej ruchomości. Przyjęte do wyceny dane ustalono na podstawie badań rynku i analogii. Z tych względów ustalone wartości spełniają warunki stawiane wartości rynkowej.

12. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszą Opinię sporządzono zgodnie ze Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, przepisami prawa,
- Niniejszą Opinię sporządzono tylko i wyłącznie dla Zamawiającego; wykorzystanie wyceny przez osoby trzecie bez wiedzy i zgody autorów jest niedopuszczalne, przez autorów nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autorów opracowania,

- Niniejszą Opinię sporządzono tylko i wyłącznie dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu jest niedopuszczalne, przez autorów nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autorów opracowania,
- Niniejsza Opinia nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji,
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady fizyczne przedmiotu wyceny, w tym za wady ukryte i ewentualne skutki wynikające z dalszego ich użytkowania,
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne składników majątku, których to wad nie można było stwierdzić na podstawie udostępnionych dokumentów i informacji,
- Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotów wyceny i za taką nie może być uznawane,
- Wycena jest ważna przez okres aż do zmiany warunków rynkowych, lecz nie dłużej niż 12 miesięcy,
- W przypadku zmiany sytuacji na rynku lub zmiany przepisów należy sporządzić ponownie wycenę,
- Wartości podane w opracowaniu są wartościami netto.

13. Wykaz załączników

1. Baza cen ofertowych tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select,
2. Dane i atrybuty ruchomości szacowanej i porównawczych,
3. Oszacowanie wartości rynkowej tomografu komputerowego CT Brightspeed Elite Select,
4. Dokumentacja fotograficzna,
5. Polisa.



Baza cen ofertowych - Tomograf komputerowy - Brightspeed Elite Select

Lp.	Typ	Podstawa wyceny	Stan utrzymania	Stan techniczny	Wyposażenie	Częstotliwość używania	Cena [zł]	Korekta	Cena skorygowana [zł]
1	CT GE Brightspeed Elite Select	www.dotmed.com	Dobry	Zadawalający	Dodatkowe	Rzadko	218 570,00	40%	131 142,00
2	CT GE Brightspeed Elite Select	www.bimedis.com	Dobry	Zadawalający	Dodatkowe	W normie	178 830,00	50%	89 415,00
3	CT GE Brightspeed Elite Select	www.bimedis.com	Dobry	Zadawalający	Dodatkowe	Rzadko	218 570,00	10%	196 713,00
4	CT GE Brightspeed Elite Select	bip.czerwonagora.pl	Zadawalający	Pogorszony	Dodatkowe	W normie	72 550,93	0%	72 550,93
5	CT GE Brightspeed Elite Select	www.bimedis.com	Zadawalający	Pogorszony	Niepełne	Często	123 500,00	60%	49 400,00
							cena min	72 550,93	49 400,00
							cena max	218 570,00	196 713,00
							cena średnia	162 404,19	107 844,19
							Delta C	146 019,07	147 313,00

BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH LOKALI MIESZKALNYCH

Data transakcji	Miasto/ Gmina	Ulica	Piętro	Rodzaj prawa	Cena transakcji [zł]	Pu lokalu [m2]	Cena 1 m2 [zł]	Cena zakualiz. [zł]
08.09.2010	Dąbrowa Górnicza	Kosmonautów 1	IV		157 000,00 zł	58,36	2 690,20 zł	2 690,20 zł
16.09.2010	Dąbrowa Górnicza	Kasprzaka 48	IV		157 000,00 zł	46,66	3 364,77 zł	3 364,77 zł
23.09.2010	Ślawków	PCK 13a			100 000,00 zł	37,62	2 658,16 zł	2 658,16 zł
23.09.2010	Ślawków	PCK 9a			150 000,00 zł	59,00	2 542,37 zł	2 542,37 zł
31.08.2010	Ślawków	PCK 13a	II		140 000,00 zł	57,90	2 417,96 zł	2 417,96 zł
17.08.2010	Dąbrowa Górnicza	Piłsudskiego 97	V		100 000,00 zł	34,60	2 890,17 zł	2 890,17 zł
15.07.2010	Dąbrowa Górnicza	Kasprzak 48	IV		107 000,00 zł	34,00	3 147,06 zł	3 147,06 zł
25.05.2010	Dąbrowa Górnicza	Cedlera			80 000,00 zł	38,30	2 088,77 zł	2 088,77 zł
16.12.2009	Dąbrowa Górnicza	Piłsudskiego 97	IV		82 000,00 zł	34,60	2 369,94 zł	2 369,94 zł
21.09.2009	Dąbrowa Górnicza	Kosmonautów 1	V		143 000,00 zł	51,95	2 752,65 zł	2 752,65 zł
14.09.2009	Sosnowiec	Dmowskiego 36	IV		105 000,00 zł	38,60	2 720,21 zł	2 720,21 zł

Data transakcji	Miasto/ Gmina	Ulica	Piętro	Rodzaj prawa	Cena transakcji [zł]	Pu lokalu [m2]	Cena 1 m2 [zł]	Cena zaktualiz. [zł]
10.08.2009	Sosnowiec	Dmowskiego 36	II		100 000,00 zł	38,60	2 590,67 zł	2 590,67 zł
15.01.2009	Dąbrowa Górnica	Kasprzaka 40	IV		144 500,00 zł	47,80	3 023,01 zł	3 023,01 zł
08.01.2009	Ślawków	PCK 13a	II		155 000,00 zł	57,30	2 705,06 zł	2 705,06 zł
					Cena min		2 088,77 zł	2 088,77 zł
					Cena max		3 364,77 zł	3 364,77 zł
					Cena średnia		2 711,50 zł	2 711,50 zł
					ΔC		1 276,00 zł	1 276,00 zł

Wycena wartości wskazanego środka trwałego				
Lokalizacja:	SP ZOZ, 43-200 Pszczyna, ul. dr. W. Antesa 4A			
Nazwa / Typ:	Tomograf komputerowy - CT GE Brightspeed Elite Select			
Rok produkcji / Nr seryjny:	2006 / BSDLTME02			
Ilość:	1			
Wybór atrybutów środków trwałych				
Tabela nr 1				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Przedział cech	
1.	Stan utrzymania	40,00 %	Dobry Zadowolający Niezadowolający	
2.	Stan techniczny	20,00 %	Zadawalający Pogorszony Zły	
3.	Wyposażenie	30,00 %	Dodatkowe Niepełne Podstawowe	
4.	Częstość używania	10,00 %	Rzadko W normie Często	
Razem:		100,00 %		
Opis cech wycenianego środka trwałego				
Tabela nr 2				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących ruchomość wycenianą		
1.	Data oszacowania:	25.10.2021r		
2.	Ilość	1,00		
3.	Stan utrzymania	Dobry		
4.	Stan techniczny	Pogorszony		
5.	Wyposażenie	Dodatkowe		
6.	Częstość używania	W normie		
Opis cech środków trwałych przyjętych do porównania				
Tabela nr 3				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących ruchomość		
		A	B	C
1.	Uzyskana cena w PLN (transakcyjna):	89 415,00	72 550,93	49 400,00
2.	Stan utrzymania	Dobry	Zadowolający	Zadowolający
3.	Stan techniczny	Zadawalający	Pogorszony	Pogorszony
4.	Wyposażenie	Dodatkowe	Dodatkowe	Niepełne
5.	Częstość używania	W normie	W normie	Często
Określenie przedziału cenowego				
Tabela nr 4				
Cena Min ($C_{\min}$) [PLN/m ²]:		Cena Max ($C_{\max}$) [PLN/m ²]:		Różnica (ΔC) [PLN/m ²]:
49 400,00		196 713,00		147 313,00

Wycena wartości wskazanego środka trwałego

Korekta cech środka trwałego z tytułu podobieństwa do wycenianej

Tabela nr 5 - porównanie: X - A

L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech wycenianego środka trwałego podobnego		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) A-X [PLN/m ²]
1.	Stan utrzymania	40,00 %	Dobry	Dobry	147 313,00	58 925,20	0,00
2.	Stan techniczny	20,00 %	Pogorszony	Zadawalający	147 313,00	29 462,60	-14 731,30
3.	Wypożyczenie	30,00 %	Dodatkowe	Dodatkowe	147 313,00	44 193,90	0,00
4.	Częstość używania	10,00 %	W normie	W normie	147 313,00	14 731,30	0,00
Razem		100,00 %					-14 731,30
Cena ofertowa środka trwałego wziętego do porównań - "A" [zł]:							89 415,00
Wartość poprawki kwotowej [zł]:							-14 731,30
Skorygowana cena ofertowa środka trwałego "A" [zł]:					74 683,70		

Tabela nr 6 - porównanie: X - B

L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech wycenianego środka trwałego podobnego		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) B-X [PLN/m ²]
1.	Stan utrzymania	40,00 %	Dobry	Zadawalający	147 313,00	58 925,20	29 462,60
2.	Stan techniczny	20,00 %	Pogorszony	Pogorszony	147 313,00	29 462,60	0,00
3.	Wypożażenie	30,00 %	Dodatkowe	Dodatkowe	147 313,00	44 193,90	0,00
4.	Częstość używania	10,00 %	W normie	W normie	147 313,00	14 731,30	0,00
Razem		100,00 %					29 462,60
Cena ofertowa środka trwałego wziętego do porównań - "B" [zł]:							72 550,93
Wartość poprawki kwotowej [zł]:							29 462,60
Skorygowana cena ofertowa środka trwałego "B" [zł]:							102 013,53

Tabela nr 7 - porównanie: X - C

L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech wycenianego środka trwałego podobnego		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) C-X [PLN/m ²]
1.	Stan utrzymania	40,00 %	Dobry	Zadawalający	147 313,00	58 925,20	29 462,60
2.	Stan techniczny	20,00 %	Pogorszony	Pogorszony	147 313,00	29 462,60	0,00
3.	Wypożaenie	30,00 %	Dodatkowe	Niepełne	147 313,00	44 193,90	22 096,95
4.	Częstość używania	10,00 %	W normie	Często	147 313,00	14 731,30	7 365,65
Razem		100,00 %					58 925,20
Cena ofertowa środka trwałego wziętego do porównań - "C" [zł]:							49 400,00
Wartość poprawki kwotowej [zł]:							58 925,20
Skorygowana cena ofertowa środka trwałego "C" [zł]:							108 325,20

Określenie wartości wskazanego środka trwałego

Tabela nr 8

L.p.	Skorygowana wartość porównywanych środków trwałych [zł]			Wartość średnia wartości skorygowanej [zł]
	A	B	C	X
	C ₁	C ₂	C ₃	C _x
1.	74 683,70	102 013,53	108 325,20	95 007,48

Oszacowana wartość wskazanego środka trwałego

Tabela nr 9

L.p.	Przedmiot wyceny	Ilość [sztuk]	Wartość wskazanego środka trwałego [zł]	Wartość wskazanego środka trwałego (po zaokrągleniu) [zł]
1	Tomograf komputerowy - CT GE Brightspeed Elite Select	1,00	95 007,48	95 007,00



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

Budoserwis Z.U.H. Sp. z o.o.

41-500 Chorzów, Kościuszki 31

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0010217

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 17/01/2021 - 16/01/2022

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 3 908.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48