

OPINIA O WARTOŚCI


dotycząca:

określenia wartości rynkowej jedenastu kontenerów o różnej funkcji /
przeznaczeniu zlokalizowanych na terenie Gdańskiego Ośrodka Sportu
w Gdańsku przy ulicy Zielonogórskiej 4

Rzecznik
ds. wyceny środków i megaladów technicznych
Numer uprawnień BOMIS-u 2108
Rzecznik majątkowy
Numer uprawnień 6674
mgr inż. Ireneusz Kornecki
biuro@kornecki-wyceny.pl tel. 605 159 070

Ireneusz Kornecki
rzecznik majątkowy nr upr. 6674
rzecznik ds. wyceny maszyn i urządzeń
wyceny megaladów technicznych i wyceny majątku ruchomego
ul. Dywizji Wołyńskiej 67
80 - 041 Gdańsk
tel. 605 159 070
biuro@kornecki-wyceny.pl | www.kornecki-wyceny.pl

STRESZCZENIE OPINII O WARTOŚCI

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 | określenie i opis przedmiotu wyceny | Przedmiotem wyceny jest jedenaście kontenerów o różnej funkcji / przeznaczeniu zlokalizowanych na terenie Gdańskiego Ośrodka Sportu w Gdańsku przy ulicy Zielonogórskiej 4 według stanu i poziomu cen na dzień sporządzenia wyceny |
| 2 | cel wyceny | Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej jedenastu kontenerów o różnej funkcji / przeznaczeniu dla potrzeb sprzedaży |
| 3 | rodzaj wartości | wartość rynkowa |
| 4 | sposób wyceny | podejście mieszane wykorzystujące podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej oraz podejście kosztowe, metodę analizy wieku i okresu „życia” |
| 5 | daty | data sporządzenia wyceny: 24 lutego 2025 r. data oględzin przedmiotu wyceny: 6 lutego 2025 r. |
| 6 | oszacowana wartość | wartość jedenastu kontenerów o różnej funkcji / przeznaczeniu zlokalizowanych na terenie Gdańskiego Ośrodka Sportu w Gdańsku przy ulicy Zielonogórskiej 4 według stanu i poziomu cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi: 57 200 zł netto słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście zł |
| 7 | podpis i pieczęć rzeczoznawcy |  Rzeczoznawca ds. wyceny środków i magazynów technicznych Numer uprawnień B06198-U 2108 Rzeczoznawca majątkowy Numer uprawnień 6874 mgr inż. Ireneusz Kornecki biuro@kornecki-wyceny.pl tel. 805 159 070 |

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| 1. Przedmiot i zakres wyceny..... | 4 |
| 2.Cel wyceny..... | 4 |
| 3.Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny | 6 |
| 3.1 Podstawy formalne | 6 |
| 3.2 Podstawy prawne | 6 |
| 3.3 Podstawy metodologiczne | 6 |
| 3.4 Źródła danych merytorycznych..... | 6 |
| 4.Określenie wartości rynkowej jedenastu kontenerów będących przedmiotem wyceny | 8 |
| 5. Wynik końcowy wyceny | 17 |
| Klauzule i zastrzeżenia | 18 |

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest jedenaście kontenerów o różnej funkcji / przeznaczeniu zlokalizowanych na terenie Gdańskiego Ośrodka Sportu w Gdańsku przy ulicy Zielonogórskiej 4 według stanu i poziomu cen na dzień sporządzenia wyceny.

Opis oraz dokumentację fotograficzną wycenianych kontenerów o różnej funkcji / przeznaczeniu zamieszczono w dalszej części opinii.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej jedenastu kontenerów o różnej funkcji / przeznaczeniu zlokalizowanych na terenie Gdańskiego Ośrodka Sportu w Gdańsku przy ulicy Zielonogórskiej 4 według stanu i poziomu cen na dzień sporządzenia wyceny dla potrzeb sprzedaży.

Wartość rynkowa ruchomości

WARTOŚĆ RYNKOWA – to racjonalnie określona ilość środków pieniężnych, którą zainteresowany nabyciem 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. Zakłada się odpowiednio długi czas wyeksponowania przedmiotu sprzedaży na wolnym rynku, tzn. m.in. na rynku o nieograniczonym dostępie chętnych do kupna i sprzedaży. Cena to kwota, jaką sprzedający chciałby uzyskać za oferowany towar (cena ofertowa podana w prasie specjalistycznej, w ogłoszeniach, Internecie). Natomiast wartość rynkowa ruchomości – to kwota jaką sprzedający uzyska za oferowany towar w wyniku sprzedaży (zwykle niższa niż cena ofertowa).

WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ – jest to przewidywana cena, która może być uzyskana ze sprzedaży środków technicznych na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś środki sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu, w jakim się one aktualnie znajdują.

Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie maszyny / urządzenia, jej wytwórcę, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny i wiek środka trwałego, okres eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową poprzez stopień utraty wartości.

Podstawą wyceny w wyżej określonym celu są, w zakresie możliwym do przeprowadzenia:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności,
- ustalenia dotyczące skutków eksploatacji i możliwości dalszego użytkowania

Utrata wartości – jest to zmniejszenie wartości ruchomości z powodów takich jak:

- zużycie fizyczne – zużycie, którego przyczyną jest używanie przedmiotu, zależne od warunków i czasu użytkowania oraz sposobu przechowywania, związane z takimi zjawiskami fizycznymi jak tarcie i starzenie się materiału, z którego wykonano

przedmiot/urządzenie; zużycie fizyczne w największym stopniu określa stan techniczny urządzenia/przedmiotu oraz największy ubytek wartości,

- zużycie funkcjonalne – wynika z czynników związanych z postępem technologicznym i idącym za tym brakiem przydatności do działania, niedostateczna wydajność, zbyt duża energochłonność i niska sprawność,
- przyczyny ekonomiczne wywołane czynnikami zewnętrznymi, wynikające z relacji do środowiska działania urządzenia w aspekcie prawnym, ekologicznym i innym
- popyt i podaż jako podstawowe definicje ekonomiczne czyli funkcje zależności między ceną produktu/ usługi, a ich dostępnością (ilością)

Metoda wyceny ruchomości

Maszyny, urządzenia oraz inne ruchomości podlegają szacowaniu przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub podejścia kosztowego, a także przy wykorzystaniu podejścia mieszanego.

Podejście porównawcze oparte jest zawsze na analizie rynku wtórnego i da się zastosować w sytuacji istnienia zrównoważonych i monitorowanych rynków wtórnych. Szacowanie w podejściu porównawczym wymaga dobrej znajomości rynku wtórnego oraz parametrów atrybutów rynkowych. W podejściu porównawczym można zastosować metodę analizy trendu cen ofertowych lub metodę porównania bezpośredniego.

W podejściu tym zostaną wykorzystane wartości porównywalnych środków technicznych zidentyfikowane na rynku wtórnym. Podstawą porównania są maszyny i urządzenia tego samego producenta i tego samego modelu lub najbardziej do nich podobne, których oferty są dostępne m.in. na stronach internetowych firm specjalizujących się w sprzedaży używanych maszyn i urządzeń.

Wycena maszyn, urządzeń oraz innych ruchomości, dla których rynek wtórny nie istnieje lub jest zbyt płytki i nie ma możliwości wyceny w podejściu porównawczym, może zostać wykonana w podejściu kosztowym metodą analizy wieku i okresu „życia” z wykorzystaniem kosztu zastąpienia nowego urządzenia / maszyny w tej samej lub podobnej opcji wyposażenia.

Podejście kosztowe oparte jest na zasadzie substytucji, tzn. przyjmuje się założenie, że świadomy, a więc poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za maszynę, urządzenie lub inną ruchomość niż wynosi koszt wytworzenia środka lub megaukładu zastępczego, o tej samej użyteczności, co obiekt wyceniany. Podejście to zakłada, że maksymalną wartością środka lub megaukładu technicznego dla świadomego nabywcy jest kwota równa cenie budowy lub zakupu nowego obiektu o tej samej użyteczności. Jeśli przedmiot wyceny nie jest nowy to aktualny koszt obiektu nowego musi zostać pomniejszony o sumę odpowiadającą wszystkim formom utraty (ubytku, deprecjacji) wartości.

W celu oszacowania wartości rynkowej środka lub megaukładu technicznego w podejściu kosztowym metodą analizy wieku i okresu „życia” należy, na krzywej utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych sporządzonej dla okresu „życia fizycznego” lub na krzywej utraty wartości z przyczyn skumulowanych sporządzonej dla okresu „życia ekonomicznego”, ustalić rzędną punktu odpowiadającego dacie wyceny. Konieczna jest tu znajomość kosztu zastąpienia lub kosztu odtworzenia, terminy i zakres napraw mających znaczenie dla wartości oraz oszacowanie wartości pozostałości.

Dla potrzeb niniejszej wyceny zastosowano podejście mieszane wykorzystujące podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej oraz podejście kosztowe, metodę analizy wieku i okresu „życia”, które w przypadku wyceny kontenerów uznano za dające w efekcie wartość najbliższą wartości rynkowej.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Podstawy formalne

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie wykonania usługi polegającej na sporządzeniu opinii o wartości rynkowej jedenastu kontenerów. Zlecającym jest Gdański Ośrodek Sportu w Gdańsku z siedzibą przy ul. Traugutta 29 w Gdańsku.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237),

3.3 Podstawy metodologiczne

- Szacowanie wartości środków i megalukadów technicznych STANDARD autorstwa dr inż. Tadeusza Klimka,
- Tadeusz Klimek, Szacowanie wartości środków i megalukadów technicznych (2020 r.), Fundacja BOMIS®, Poznań,
- Tadeusz Klimek, Przykłady z praktyki rzeczoznawczej szacowania wartości i dokumentowania stanu środków i megalukadów technicznych (2021 r.), Fundacja BOMIS®, Poznań
- „Wycena mienia. Poradnik menedżera” autorstwa Mieczysława Prystupy, wyd. Centrum Informacji Menedżera 2000 r.
- „Podejście kosztowe w wycenie maszyn i urządzeń” autorstwa Jerzego Napiórkowskiego i Ryszarda Żróbka, ART Olsztyn

3.4 Źródła danych merytorycznych

- oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzone 6 lutego 2025 roku,
- informacje o cenach rynkowych kontenerów mieszkalnych, socjalnych i biurowych uzyskiwane od firm produkujących i sprzedających podobne kontenery,
- portale internetowe - strony dot. licytacji komorniczych oraz portale ogłoszeniowe

Proces wyceny

Uporządkowany ciąg działań analityczno – rachunkowych w wyniku których uzyskiwane jest realne oszacowanie wartości w określonej rzeczywistości gospodarczej.

Określenie stopni zużycia i wskaźnika popytu / podaży

Idąc za literaturą przedmiotu wyceny ruchomości wyszczególniamy następujące grupy jakości ruchomości pod względem stopnia zużycia technicznego / fizycznego (stopień zużycia z przyczyn technicznych / fizycznych - SZ_T):

- nowy (SZ_T w zakresie 0 - 5%) – ruchomość właśnie oddana do eksploatacji, kompletna, czasem bez podstaw do naliczania ubytku wartości z przyczyn fizycznych;

- w bardzo dobrym stanie (SZ_T w zakresie 5 – 15%) – ruchomość w stanie niewiele gorszym od nowego, w pełni zdalna do wykorzystania i niewykazująca w sposób jawny potrzeby naprawy;
- w dobrym stanie (SZ_T w zakresie 16 – 35%) – ruchomość po pewnych naprawach w przeszłości, wykazująca już skutki upływu czasu i zużycia; mogą być wymagane naprawy o mniejszym zakresie;
- w stanie zadowalającym (SZ_T w zakresie 36 – 60%) – ruchomość, która wykazuje konieczność naprawy głównej lub wymiany elementów w celu kontynuacji działania;
- w stanie niedostatecznym (SZ_T w zakresie 61 – 85%) – ruchomość nie może być wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem bez naprawy głównej w rozszerzonym zakresie,
z wymianą podstawowych zespołów i elementów;
- pozostałości lub złom (SZ_T w zakresie 86 – 100%) – ruchomość nie nadaje się do użytkowania z powodu niecelowości naprawy; należy oszacować wartość pozostałości lub uzyskanego złomu.

Dla zużycia funkcjonalnego (SZ_F - stopień zużycia funkcjonalnego) określamy różne miary wyrażone współczynnikiem K wynoszącym ($1 - SZ_F$). Zużycie funkcjonalne ruchomości jest funkcją postępu technicznego w zakresie konstrukcji i budowy aktualnej generacji ruchomości tego samego typu i przeznaczenia. Wartość współczynnika nowoczesności konstrukcji (K) uzależniona jest od stopnia technicznego i technologicznego zaawansowania konstrukcji ruchomości, jej przydatności, możliwości przeprowadzenia naprawy i uzyskania części zamiennych lub elementów możliwych do wykorzystania w innej ruchomości. Konkretną wartość zużycia funkcjonalnego dobiera rzeczoznawca. Współczynnik nowoczesności konstrukcji K określony jako ($1 - SZ_F$), gdzie SZ_F jest stopniem zużycia funkcjonalnego, przyjmuje się z przedziału następujących wartości: $K = 0,8 - 1$ dla obiektów aktualnie produkowanych, $K = 0,6 - 0,8$ dla obiektów nie wytwarzanych (już nieprodukowanych modeli urządzeń lub o ograniczonym dostępie na rynku), dostępne są części zamienne, $K < 0,6$ dla obiektów przestarzałych, których produkcja została zaniechana.

W przypadku popytu odniesiono się na wprost do definicji ekonomicznej czyli funkcyjnej zależności między ceną produktu, a jego ilością, którą skłonni są zakupić nabywcy. Na tę skłonność składa się chęć (determinowaną preferencjami) oraz ekonomiczna możliwość (determinowaną siłą nabywczą). Na cenę wpływa również podaż na rynku na ruchomości będące przedmiotem opinii. Współczynnik popytu mieści się pomiędzy 1 a 0 przy czym 1 oznacza wysoki popyt (sprzedaż w ciągu krótkiego czasu – do jednego miesiąca) zaś 0 oznacza brak popytu (brak szansy sprzedania w okresie 12 miesięcy). Ważna przy tym jest też ilość produktów czyli wykreowana podaż w danym okresie czasu. Pojedyncze elementy mogą zostać szybciej sprzedane niż ich hurtowa ilość (ponadstandardowa dla rynku w danym czasie). Kolejną ważną cechą jest cena nowego elementu co oznacza, iż jeśli nowy taki sam element jest relatywnie tani to używany a przy tym jeszcze wymagający nakładów jest jeszcze trudniejszy w znalezieniu nabywcy.

4. Określenie wartości rynkowej jedenastu kontenerów będących przedmiotem wyceny

4.1 Nazwa środka technicznego, marka, model, wytwórca

kontenery o różnej funkcji / przeznaczeniu o wymiarach około 6,0 m x 2,7 m pojedyncze lub zespolone, wytwórca: Ecolog Integrated Service Solutions

4.2 Numer seryjny i rok produkcji

numer seryjny: ustalono nr seryjny 001384 na jednym z kontenerów (dokumentacja fotograficzna)

rok produkcji: zgodnie z oświadczeniem przedstawiciela zleceniodawcy wycenę kontenery będące przedmiotem wyceny zostały zakupione 18 kwietnia 2020 roku jako fabrycznie nowe; przyjęto dla potrzeb wyceny że kontenery zaczęły być użytkowane od końca kwietnia 2020 roku

4.3 Skrócony opis techniczny oraz podstawowe dane istotne dla potrzeb wyceny, dokumentacja fotograficzna

Kontenery będące przedmiotem wyceny mają wymiary zewnętrzne około 6,0 x 2,7 m i są zbudowane z płyt warstwowych wypełnioną pianką poliuretanową. W drodze oględzin ustalono, że wyceniane kontenery różnią się przeznaczeniem / funkcją zgodnie ze specyfikacją otrzymaną od zlecającego wycenę:

1. domek biurowy złożony z trzech kontenerów
2. kontener od "01" do "05" o funkcji mieszkalnej / socjalnej
3. kontener "06" mieszkalny dla niepełnosprawnych
4. kontener "07" ambulatorium
5. kontener "08" dekontaminacyjny

Poszczególne kontenery różnią się wyposażeniem oraz przyjętą konfiguracją zgodnie z indywidualnym zamówieniem wynikającym z funkcji jaką miały pełnić w okresie ogłoszone w Polsce pandemii COVID-19, czyli w czasie od marca 2020 roku.

Stan techniczny ustalony podczas oględzin przeprowadzonych 6 lutego 2025 roku wycenianych kontenerów jest zły, wskazujący na ponadnormatywne zużycie techniczne oraz liczne ślady dewastacji (wybite okna, uszkodzone drzwi wejściowe, uszkodzone rolety zewnętrzne, zdewastowane elementy wyposażenia i infrastruktury technicznej w tym pozbawienie wszelkich urządzeń i elementów wyposażenia części metalowych, które można było zbyć na skupie złomu).

Ponadto istotnym czynnikiem wpływającym na wartość rynkową wycenianych kontenerów jest fakt, że większość z nich była zamówiona pod kontem wykorzystania dla potrzeb stworzenia punktu pomocy w okresie trwającej epidemii COVID-19. Tym samym niestandardowe wyposażenie oraz organizacja przestrzeni wewnątrz przedmiotowych kontenerów wpłynęła na wysoką cenę zakupu z jednej strony, z drugiej

zaś na niską wycenę dla stanu na dzień sporządzenia opinii i popyt na rynku ukierunkowany raczej na typowe kontenery o funkcji mieszkalnej, biurowej czy socjalnej.

4.4 Uwagi o pochodzeniu, stanie technicznym i eksploatacji

kontenery o różnej funkcji / przeznaczeniu o wymiarach około 6,0 m x 2,7 m zostały zakupione przez Gdańskie Nieruchomości w kwietniu 2020 roku i przekazane Gdańskiemu Ośrodkowi Sportu w Gdańsku jesienią 2024 roku w stanie technicznym ustalonym podczas oględzin, przy czym część mechanicznych uszkodzeń (wybite szyby, uszkodzone elementy metalowe, uszkodzone drzwi wejściowe etc.) wynika z licznych prób włamania w okresie jesienno-zimowym przełomu 2024 i 2025 roku w miejscu gdzie obecnie się znajdują.

Przeprowadzono oględziny 6 lutego 2025 roku. Nie ustalono dokładnego przebiegu eksploatacji wycenianych kontenerów natomiast stwierdzono znaczny stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego. Ponadnormatywny stopień zużycia technicznego wynika w opinii autora wyceny przede wszystkim z niskiej jakości użytych materiałów do budowy przedmiotowych kontenerów, co widać przede wszystkim po licznych oznakach korozji zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz kontenerów, jak również z intensywnej eksploatacji. Liczne uszkodzenia mechaniczne powstałe wskutek dewastacji i prób kradzieży wszelkich metalowych elementów kontenerów potraktowano jako odrębną kategorię jako koszt związany z niezbędnymi nakładami do poniesienia pomniejszający oszacowaną wartość rynkową.

4.5 Informacje o rynku i cenach

Dla potrzeb wyceny przeanalizowano ceny ofertowe na ogólnie dostępnych platformach sprzedażowych oraz stronach producentów standardowych kontenerów biurowych i mieszkalnych. Przyjęto dla potrzeb wyceny, że jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni całkowitej (liczonej po obrysie zewnętrznym) kontenera oraz zastosowano opust w wysokości 5% ceny ofertowej w związku z zakresem wyceny – jedenaście kontenerów a nie pojedynczy kontener, co wg opinii autora wyceny uzasadnia opust w wysokości 5%.

Zestawienie kontenerów dla stanu nowego (lub po gruntownej renowacji) wraz ceną jednostkową w odniesieniu do 1 m² powierzchni całkowitej (liczonej po obrysie zewnętrznym) kontenera z uwzględnieniem opustu 5% stanowi tabela nr 1 poniżej:


Tabela nr 1

| Lp | Typ / producent | Wymiary zewnętrzne [m] | Powierzchnia całkowita [m ²] | Cena netto [PLN] | Cena netto po opuszcie 5% [PLN] | Cena netto 1 m ² powierzchni zabudowy [PLN/m ²] |
|----|---|------------------------|--|------------------|---------------------------------|--|
| 1 | socjalno/biurowy/mieszkalny | 6 x 2,5 | 15,00 | 24680 | 23446 | 1563,07 |
| 2 | mieszkalny / biurowy /sklepowy | 3 x 7 | 21,00 | 38000 | 36100 | 1719,05 |
| 3 | kontener morski socjalny / mieszkalny / biurowy | 6 x 2,9 | 17,40 | 19900 | 18905 | 1086,49 |
| 4 | mieszkalny / biurowy | 3 x 6 | 18,00 | 23997 | 22797 | 1266,51 |
| 5 | biurowy | 2,5 x 6 | 15,00 | 18900 | 17955 | 1197,00 |
| 6 | socjalny / mieszkalny / biurowy | 2,5 x 6 | 15,00 | 32200 | 30590 | 2039,33 |
| 7 | mieszkalny / biurowy | 8 x 3 | 24,00 | 51600 | 49020 | 2042,50 |

| | | | | | | |
|----|----------------------|-------|-------|-------|--|---------|
| 8 | mieszkalny / biurowy | 6 x 3 | 18,00 | 35000 | 33250 | 1847,22 |
| 9 | mieszkalny / biurowy | 6 x 6 | 36,00 | 64000 | 60800 | 1688,89 |
| 10 | mieszkalny / biurowy | 9 x 3 | 27,00 | 39900 | 37905 | 1403,89 |
| 11 | mieszkalny / biurowy | 6 x 3 | 18,00 | 29500 | 28025 | 1556,94 |
| | | | | | C _{min} | 1086,49 |
| | | | | | C _{max} | 2039,33 |
| | | | | | C _{śr} | 1478,58 |
| | | | | | dC=C _{max} - C _{min} | 952,84 |
| | | | | | U _{min} | 0,735 |
| | | | | | U _{max} | 1,379 |

W tabeli nr 2 zestawiono oferty cenowe wraz z opisem i dokumentacją zdjęciową aktualnie oferowanych kontenerów o funkcji mieszkalno / socjalno / biurowej, które posłużyły do określenia wartości rynkowej wycenianych kontenerów dla stanu nowego, będącej podstawą oszacowania przedmiotowych kontenerów dla aktualnego stanu technicznego:

Tabela nr 2

| Lp | Typ / producent | Wymiary zewnętrzne [m] | Powierzchnia całkowita [m ²] | Cena netto [PLN] | Cena netto po opuszczeniu 5% [PLN] | Cena netto 1 m ² powierzchni zabudowy [PLN/m ²] |
|---|---|------------------------|--|------------------|------------------------------------|--|
| 1 | socjalno/biurowy/mieszkalny | 6 x 2,5 | 15,00 | 24680 | 23446 | 1563,07 |
| <div>   <div> OPIS - zdjęcia real nowy kontener o wym. 6m x 2,5m wys.2.96 z płyty warstwowej poliuretanowej o grubości 100mm kolor 7016 - antracyt na ramie stalowej z uchwytami przenoszenia (HDS ,dźwig) drzwi stalowe - 90 okno pcv rozwierno-uchylne 1200 x 1200-do wyboru na które lampy LED - 2szt gniazda podwójne 230V - 2szt przylączy zew. 230 V - IP 67 wykładzina przem. antypoślizgowa - gr.2,2mm transport za dodatkową niską opłatą możliwość zamówienia w/g własnego projektu </div> </div> | | | | | | |
| 2 | mieszkalny / biurowy /sklepowy | 3 x 7 | 21,00 | 38000 | 36100 | 1719,05 |
| <div>   <div> OPIS KONTENER "STODOLA" DOM DOMEK MIESZKALNY CALOCROZNY LETNISKOWY OTWIERANE WITRYNY. DODATKOWE POMIESZCZENIE Dodatkowo możliwość wykonania: Klimatyzacji Anulosa kuchennego Toalety Prysznic lub kompletnej funkcjonalnej łazienki SPECYFIKACJA KONTENERA Wymiary: szerokość: 3,00 m długość: 7,00 m powierzchnia: 21,00 m² Stan: Nowy, Dobrej stan Drzwi: Drzwi na kółkach, drzwi zwykłe Ilość drzwi: 1 Okna: Okno na krótkiej ścianie, Okno na długiej ścianie, Witrina, Okna szklane Ilość okien: 3 Dodatkowe opcje: Oświetlenie, Ogrzewanie, Instalacja elektryczna </div> </div> | | | | | | |
| 3 | kontener morski socjalny / mieszkalny / biurowy | 6 x 2,9 | 17,40 | 19900 | 18905 | 1086,49 |



DYCH

[illegible]

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|-------|--|-------|---------|------|------|---------|-----------------------|--------|------|-----------|-------|---------|-----|----------|--------|------|---------|-------|----------------------|----------------------|--|
|  | |  | | <p>KONTENERY BIUROWE, SOCJALNE, HANDLOWE, SANITARNE, GASTRONOMICZNE, KONTENERY LETNISKOWE I MIESZKALNE, KONTENERY MORSKIE KAŻDEGO TYPU ORAZ STRÓŻÓWKI.</p> <p>Numer kontenera: NZ2407</p> <p>KONTENER BIUROWY 2,5x6 (NA ZAMÓWIENIE)</p> <p>(ZDJĘCIA 1-5)</p> <p>CENA 18 900,00 zł netto</p> <p>POZOSTAŁE PRZEDSTAWIONE W AUKCYI ZDJĘCIA SĄ TO PRZYKŁADOWE KONTENERY BIUROWE KTÓRE AKTUALNIE MAMY W OFERCY , CENA DOTYCZY KONTENERA BIUROWEGO O WYMIARACH 2,5X6M.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | socjalny / mieszkalny / biurowy | 2,5 x 6 | 15,00 | 32200 | 30590 | 2039,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | <p>Parametry</p> <table><tr><td>Stan</td><td>Nowy</td></tr><tr><td>Faktura</td><td>Wystawiam fakturę VAT</td></tr><tr><td>Rodzaj</td><td>Inny</td></tr><tr><td>Szerokość</td><td>2,5 m</td></tr><tr><td>Długość</td><td>6 m</td></tr><tr><td>Wysokość</td><td>2,81 m</td></tr><tr><td>Waga</td><td>1700 kg</td></tr><tr><td>Marka</td><td>Inny (Kamp Kontener)</td></tr><tr><td>Informacje dodatkowe</td><td>Instalacja elektryczna, instalacja oświetleniowa</td></tr></table> <p>Opis</p> <p>Konstrukcja kontenera, oraz kratownica podłogowa: profile zamknięte 8x4, 6x4 o grubości ścianki 3mm. Szerokość kontenera 2,5m, długość 6m..</p> <p>Ściany: płyta warstwowa z rdzeniem styropianowym o grubości 100mm. Współczynnik przenikania ciepła: U-0,38</p> <p>Dach: płyta warstwowa z rdzeniem styropianowym o grubości 100mm. Współczynnik przenikania ciepła: U-0,38</p> <p>Podłoga: od spodu kontenera zabezpieczona blachą trapezową T-6 Alucynk o grubości 0,5mm Strona wewnętrzna wykonana z płyty OSB -18mm. Cała podłoga jest izolowana styropianem 80mm. Całość wykonana wykładziną przemysłową</p> <p>Obróbki blacharskie wykonane są z blachy posklepanej 0,3mm.</p> | | | | | Stan | Nowy | Faktura | Wystawiam fakturę VAT | Rodzaj | Inny | Szerokość | 2,5 m | Długość | 6 m | Wysokość | 2,81 m | Waga | 1700 kg | Marka | Inny (Kamp Kontener) | Informacje dodatkowe | Instalacja elektryczna, instalacja oświetleniowa |
| Stan | Nowy | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Faktura | Wystawiam fakturę VAT | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rodzaj | Inny | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Szerokość | 2,5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Długość | 6 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wysokość | 2,81 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Waga | 1700 kg | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Marka | Inny (Kamp Kontener) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Informacje dodatkowe | Instalacja elektryczna, instalacja oświetleniowa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | mieszkalny / biurowy | 8 x 3 | 24,00 | 51600 | 49020 | 2042,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | <p>OPIS</p> <p>Firma Dampol Investment, zajmująca się produkcją pawilonów handlowych, biurowych, usługowych, socjalnych, pracowniczych, kontenerów, kiosków, oferuje do sprzedaży pawilon o wymiarach zewnętrznych 800x300 cm.</p> <p>Specyfikacja produktu:</p> <p>Podstawowe informacje:</p> <ul style="list-style-type: none">• 8m x 3m• Wysokość wewnątrz: 260 cm -> 250 cm• Całoroczny, ocieplony, z kompletną elektryką• Drzwi podwójne• Okna wentylacyjne 100x50• Dlaczego Warto u nas kupić: <ul style="list-style-type: none">• Indywidualne podejście do klienta:• Pawilony na wymiar• Indywidualne aranżacje• Elementy ozdobne: deska elewacyjna, kasetony, dodatkowe pomieszczenia <p>GWARANCJA:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oferujemy gwarancję 12-miesięczną na zakupiony pawilon <p>Możliwość doposażenia:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wydzielenie dodatkowego pomieszczenia• Łazienka z wyposażeniem• Klimatyzacja• Samozamykacz | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | mieszkalny / biurowy | 6 x 3 | 18,00 | 35000 | 33250 | 1847,22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | <p>Pawilon ocieplany wykonany z płyt warstwowych w I gatunku o wymiarach 6,00x6,00 , wysokość wewnątrz 2,40 ze spadkiem na 2,30 oraz:</p> <ul style="list-style-type: none">-ściany- płyta warstwowa POLIURETANOWA o gr.: 100mm i przenikalności termicznej 0,22W/m 2 k; kolor RAL 7016-podłoga- płyta warstwowa POLIURETANOWA o gr.:100m i przenikalności termicznej 0,22W/m 2 k, dodatkowo płyta OSB i wykładzina PCV (kolor do wyboru)-dach dwuspadowy- płyta warstwowa POLIURETANOWA o gr.:100m i przenikalności termicznej 0,22W/m 2 k; kolor RAL 7016-obrobka blacharska-witryna- okna aluminiowe [nieotwierane]- 2 szt., wymiar: 200x100-drzwi przeszkłone- pełne, typu HORMAN- Iszt., wymiar: 1100x2050-element dekoracyjny -LAMELE KOMPOZYTOWE LUB KASETONY-instalacja elektryczna- 4 lampy, 1 wyłącznik, 4 x gniazdo podwójne, skrzynka na bezpieczniki-kratki wentylacyjne- montaż dwóch modułów <p>Dodatkowo oferujemy wyposażenie kontenera w klimatyzację, WC lub łazienkę, wydzielenie pomieszczeń, rolety zewnętrzne (stalowe) lub wewnętrzne (plisy), dodatkowe przeszklenia lub inne wymiary przeszkleń zgodnie z preferencjami Klienta.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | mieszkalny / biurowy | 6 x 6 | 36,00 | 64000 | 60800 | 1688,89 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|----|----------------------|-------|-------|-------|-------|---------|
|  | <p>OPIS</p> <p>CENA DOTYCZY KONTENERA 6x6</p> <p>Pawilon ocieplany wykonany z płyt warstwowych w I gatunku o wymiarach 6,00x6,00, wysokość wewnątrz 2,40 ze spadkiem na 2,30 oraz:</p> <ul style="list-style-type: none">-ściany- płyta warstwowa POLIURETANOWA o gr.: 100mm i przenikalności termicznej 0,22W/m 2 k; kolor RAL 7016-podłoga- płyta warstwowa POLIURETANOWA o gr.:100mm i przenikalności termicznej 0,22W/m 2 k, dodatkowo płyta OSB i wykładzina PCV (kolor do wyboru)-dach dwuspadowy- płyta warstwowa POLIURETANOWA o gr.:100mm i przenikalności termicznej 0,22W/m 2 k; kolor RAL 7016-obróbka blacharska-witryna- okna aluminiowe (nieotwierane)- 2 szt., wymiar: 200x100-drzwi przeszkłone- pełne, typu HORMAN- Iszt., wymiar: 1100x2050-element dekoracyjny -LAMELE KOMPOZYTOWE LUB KASETONY-instalacja elektryczna- 4 lampy, 1 wyłącznik, 4 x gniazdo podwójne, skrzynka na bezpieczniki-kratki wentylacyjne- montaż dwóch modułów <p>Dodatkowo oferujemy wyposażenie kontenera w klimatyzację, WC lub łazienkę, wydzielenie pomieszczeń, rolety zewnętrzne (stalowe) lub wewnętrzne (plisy), dodatkowe przeszklenia lub inne wymiary przeszkleń zgodnie z preferencjami Klienta.</p> | 10 | mieszkalny / biurowy | 9 x 3 | 27,00 | 39900 | 37905 | 1403,89 |
|  | <p>OPIS</p> <p>Firma Dampol Investment, zajmująca się produkcją pawilonów handlowych/biurowych/usługowych/socjalnych/pracowniczych, kontenerów, kiosków/stróżówek oferuje do sprzedaży pawilon handlowy o wymiarach: 9mx3m, wysokość wewnątrz pawilonu 260-250. Pawilon całoroczny, ocieplony, z kompletną elektryką. Pawilon w całości wykonany jest z pianki poliuretanowej grubości 10 cm!</p> <p>Pawilon posiada na froncie 3 stałe witryny 100x200 oraz przeszkłone drzwi aluminiowe, na prawym boku witryna stała 100x200. Wykończony jest deską na elewacji oraz na boku z witryną.</p> <p>Wszystkie nasze pawilony wykonujemy z dbałością o szczegóły, zapewniamy indywidualne podejście do klienta - wykonujemy pawilony na wymiar podany przez klienta, indywidualne aranżacje, elementy ozdobne- deska elewacyjna, kasetony, dodatkowe pomieszczenia. To klient decyduje o ostatecznym wyglądzie pawilonu.</p> <p>Istnieje możliwość doposażenia: wydzielenia dodatkowego pomieszczenia, łazienki z wyposażeniem, klimatyzacją.</p> <p>Do podanej w ogłoszeniu ceny należy doliczyć doliczyć wartość podatku VAT i koszt transportu (do indywidualnej wyceny).</p> <p>Zapewniamy transport do klienta na terenie całego kraju i poza jego granicami. Posiadamy własny transport HDS.</p> <p>Zapraszam na inne nasze ogłoszenia dotyczące sprzedaży i wynajmu pawilonów oraz na naszą stronę Internetową: www.dampol-pawilony.com</p> | 11 | mieszkalny / biurowy | 6 x 3 | 18,00 | 29500 | 28025 | 1556,94 |
|  |  <p>OPIS</p> <p>Sprzedam Nowy piękny pawilon biurowo-handlowy o wymiarach 6mx3m.</p> <p>Bardzo mocna konstrukcja stalowa z profila zamkniętego 10x10cm profil jest ocynkowy połączony spawami a spawy zabezpieczone podkładem epoksydowym oraz pomalowane farbą poliuretanową. Podłoga, ściany oraz dach z płyty warstwowej z rdzeniem poliuretanowym o grubości 10 cm bardzo dobra izolacja.</p> <p>Duże okna 2 szt 200x90 oraz drzwi 210x110</p> <p>Pełna elektryka</p> <p>2 podwójne włączniki</p> <ul style="list-style-type: none">- pierwsza lampa sufitowa led- druga lampa sufitowa led- oświetlenie zewnętrzne- taśmy led w lamelach <p>2 szt podwójne gniazda</p> <p>Bezpieczniki oraz zabezpieczenie różnicowo prądowe.</p> <p>Przewód oraz bezpiecznik na Klimatyzację</p> <p>Podłoga wykładzina panelowa PCV</p> <p>Dekoracje lamele z taśma led</p> <p>Na zewnątrz dekor z blachy drewno podobnej 3D złoty dąb</p> <p>Uchwyty do transportu HDS</p> | | | | | | | |

Na podstawie analizy rynku nowych (lub gruntownym odnowieniu) całorocznych kontenerów biurowych, socjalnych i mieszkalnych wytypowano cechy które mają największy wpływ na ceny. Każdej z cech przyporządkowano określoną wagę.

Na podstawie badania rynku i własnych analiz wynika, że ceny kontenerów uzależnione są od parametrów technicznych:

- technologia budowy kontenera / izolacja / okna
- wyposażenie w węzeł socjalny (aneks kuchenny), sanitarny (WC, prysznic etc.)
- powierzchnia zabudowy

Dla potrzeb wyceny przyjęto jedenaście ofert cenowych, które w opinii autora wyceny są najbardziej podobne do wycenianych kontenerów o różnej funkcji / przeznaczeniu.

Charakterystyka zastosowanych cech różnicujących ceny transakcyjne:

Tabela nr 3

| technologia budowy kontenera / izolacja / okna | |
|--|---|
| 1 (najbardziej korzystny) | Kontener zbudowany w oparciu o prefabrykowane elementy grubości minimum 100 mm wypełnione pianką lub styropianem o wysokich parametrach izolacyjnych. Duże przeszklenia oraz drzwi o bardzo dobrych parametrach izolacyjnych. Elementy metalowe zabezpieczone antykorozyjnie malowane proszkowo (RAL) |
| 2 (dobry, pośredni) | Kontener zbudowany w oparciu o prefabrykowane elementy grubości do 100 mm wypełnione pianką lub styropianem o dobrych parametrach izolacyjnych. Niewielka okna i drzwi wejściowe o dobrych parametrach cieplnych. Elementy metalowe zabezpieczone antykorozyjnie. |
| 3 (najmniej korzystny) | Kontener zbudowany w oparciu o prefabrykowane elementy grubości poniżej 80 mm wypełnione pianką lub styropianem o nieokreślonych parametrach izolacyjnych. Pojedyncze okno i drzwi wejściowe o dobrych parametrach cieplnych. |
| wyposażenie w węzeł socjalny (aneks kuchenny), sanitarny (WC, prysznic etc.) | |
| 1 (najbardziej korzystny) | kontener wyposażone w węzeł socjalny i sanitarny – pełne wyposażenie z infrastrukturą i przyłączami |
| 2 (dobry, pośredni) | kontener wyposażone w węzeł socjalny lub sanitarny – pełne wyposażenie z infrastrukturą i przyłączami |
| 3 (najmniej korzystny) | kontener bez węzła socjalnego i sanitarnego lub wyposażenie zredukowane do niewielkiej umywalki. |
| powierzchnia zabudowy kontenera (powierzchnia zabudowy około 20 m ² jest średnią powierzchnią kontenerów uznanych za podobne) | |
| 1 (najbardziej korzystny) | powierzchnia użytkowa do 20 m ² włącznie |
| 2 (najmniej korzystny) | powierzchnia użytkowa powyżej 20 m ² |

Zestawienie cech rynkowych oraz przyjętych dla potrzeb wyceny wag:

| 50% | 35% | 15% |
|--|--|---------------------------------|
| technologia budowy kontenera / izolacja / okna | wyposażenie w węzeł socjalny (aneks kuchenny), sanitarny (WC, prysznic etc.) | powierzchnia zabudowy kontenera |
| 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 2 |
| 3 | 3 | |

Zgodnie z zestawieniem cen kontenerów stanowiących podstawę wyceny ustalono:

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Cena minimalna C_{\min} | 1086,49 zł/m ² |
| Cena maksymalna C_{\max} | 2039,33 zł/m ² |
| Cena średnia $C_{\text{śr}}$ | 1478,58 zł/m ² |

Zgodnie z zastosowaną metodyką wyceny (metoda korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym) obliczono zakresy poszczególnych współczynników korygujących, które zestawiono poniżej. Mając:

$$U_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 1086,49 \text{ zł/m}^2 / 1478,58 \text{ zł/m}^2 = 0,735$$

$$U_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 2039,33 \text{ zł/m}^2 / 1478,58 \text{ zł/m}^2 = 1,379$$

obliczono zakresy poszczególnych współczynników korygujących U_i dla poszczególnych cech rynkowych (wartości pośrednie określono w drodze interpolacji wartości skrajnych) jako iloczyn odpowiednio U_{\min} i U_{\max} oraz wag procentowych przypisanych poszczególnym cechom rynkowym.

| technologia budowy kontenera / izolacja / okna | |
|--|-------|
| 1 (najbardziej korzystny) | 0,690 |
| 2 (dobry, pośredni) | 0,529 |
| 3 (najmniej korzystny) | 0,368 |
| wyposażenie w węzeł socjalny (aneks kuchenny), sanitarny (WC, prysznic etc.) | |
| 1 (najbardziej korzystny) | 0,482 |
| 2 (dobry, pośredni) | 0,370 |
| 3 (najmniej korzystny) | 0,257 |
| powierzchnia zabudowy kontenera | |
| 1 (najbardziej korzystna) | 0,207 |
| 2 (najmniej korzystna) | 0,110 |

W związku z powyższym określono wartości współczynników korygujących odpowiadających poszczególnym cechom rynkowym dla wycenianych kontenerów, dla stanu techniczno-użytkowego jako nowych, przy czym ze względu na ponadstandardowe wyposażenie wycenianych przyjęto cechę wyposażenie w węzeł socjalny / sanitarny jako najbardziej korzystne.

| Cecha | Ocena | współczynnik U |
|--|---------------------------|----------------|
| technologia budowy kontenera / izolacja / okna | 2 (dobre, pośrednie) | 0,529 |
| wyposażenie w węzeł socjalny (aneks kuchenny), sanitarny (WC, prysznic etc.) | 1 (najbardziej korzystna) | 0,482 |
| powierzchnia zabudowy kontenera | 1 (najbardziej korzystna) | 0,207 |
| Suma współczynników ΣU_i : | | 1,218 |

Wartość rynkową wycenianego pojedynczego kontenera dla stanu nowego określono wg formuły:

$$WR_{\text{lokal}} = C_{\text{śr}} \times \Sigma U_i \times P,$$

gdzie: $C_{\text{śr}}$ – średnia skorygowana o opust cena ofertowa [zł/m²], U_i – oznacza wartość współczynnika odzwierciedlającego ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie i-tej cechy rynkowej, P – powierzchnia całkowita kontenera [m²]. Czyli:

$$WR_{\text{lokal}} = C_{\text{śr}} \times \Sigma U_i \times P = 1478,58 \text{ zł/m}^2 \times 1,218 \times 16,20 \text{ m}^2 = 29\,174,74 \text{ zł}$$

przy wartości jednostkowej 1800,91 zł/m².

W celu określenia wartości rynkowej pojedynczego kontenera dla stanu nowego przyjęto:

29 200 zł

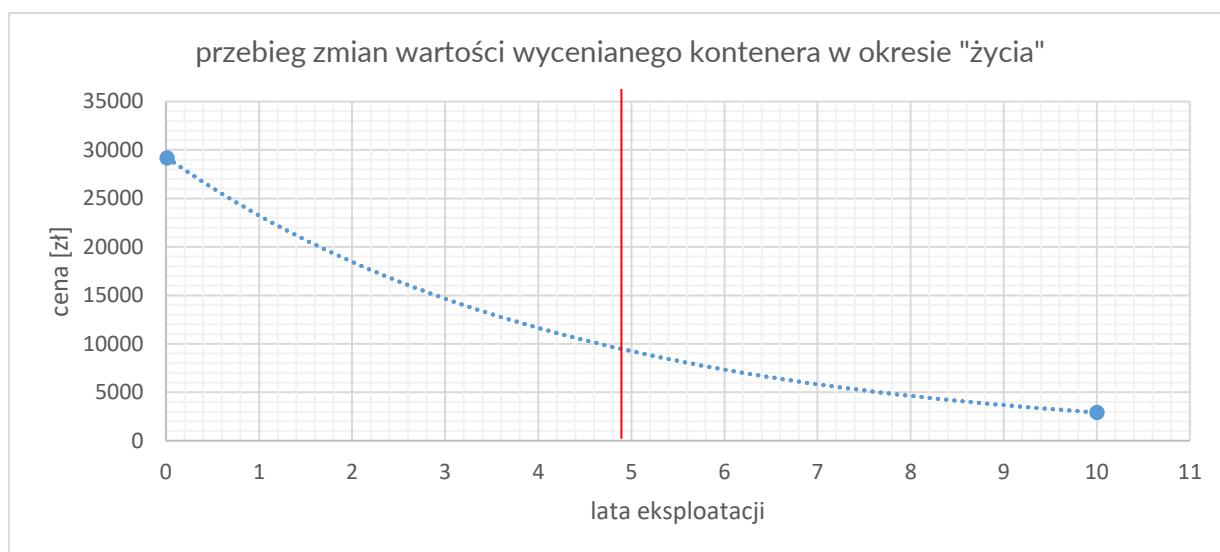
słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście złotych

4.6 Wartość rynkowa oszacowana w podejściu kosztowym metodą analizy wieku i okresu „życia”

Jako koszt zastąpienia nowego kontenera przyjęto wartość oszacowaną w pkt. 4.5 opinii pojedynczego kontenera dla stanu nowego.

Średni okres „życia” wycenianego kontenera o różnej funkcji / przeznaczeniu szacuje się na około 10 lat przy założeniu normalnej eksploatacji i prawidłowej konserwacji. Po tym okresie osiąga ona wartość rezydualną wynoszącą średnio 10% wartości początkowej.

Przebieg zmian wartości kontenera będącego przedmiotem wyceny w okresie „życia” obrazuje poniższy wykres.



Z powyższego wykresu wynika, że średnia wartość mającej ok 4 lat i 10 miesięcy wieku chronologicznego wycenianego kontenera to 9 607 zł netto i odpowiada 33% wartości nowego kontenera w tej samej specyfikacji. Deprecjacja ceny na poziomie około 14% rocznie w okresie pierwszych lat użytkowania jest wysoka w porównaniu do deprecjacji ceny w przebiegu liniowym, kiedy przy założonym okresie „życia” 10 lat i wartości rezydualnej wynoszącej 10% wartości początkowej wynosiła by jedynie 9% rocznie.

4.7 Indywidualna wartość rynkowa

W celu uzyskania indywidualnej wartości wycenianego kontenera wartość oszacowaną w pkt. 4.6 niniejszej opinii należy skorygować uwzględniając cechy indywidualne wycenianego przedmiotu wyceny.

W przedmiotowym przypadku należy uwzględnić korektę ze względu na ponadstandardowe zużycie techniczne oraz zużycie funkcjonalne (wartość określona w pkt. 4.6 uwzględnia standardowe zużycie całkowite wpływające na oszacowaną wartość), które ustalono w wysokości 20%. Tak wysoka wartość korekty wynika z zastosowania niskiej jakości blachy ścian preizolowanych oraz dachu, co objawia się szybko postępującą korozją. Również pod względem funkcjonalnym obecnie produkowane kontenery mieszkalne są zdecydowanie lepiej zaprojektowane z użyciem

lepszego jakości elementów wyposażenia. Przyjęto, że „nietypowe” wyposażenie wycenianych kontenerów wpływa negatywnie na wartość oszacowaną ze względu na niski popyt na tak wyposażone kontenery.

Stąd indywidualna wartość rynkowa wycenianego kontenera wynosi:

$$0,80 * 9\,607 \text{ zł} = 7\,686 \text{ zł}.$$

Ponadto szacując wartość indywidualną należy uwzględnić koszty, które są niezbędne do poniesienia by przedmiotowe kontenery mogły być przeznaczone do użytkowania. Oszacowana wartość 7 686 zł za pojedynczy kontener uwzględnia jedynie zużycie techniczne (tutaj ponadstandardowe) oraz funkcjonalne. Natomiast wyceniane kontenery są zdewastowane, mające wybite szyby i uszkodzone drzwi wejściowe po widocznych próbach włamania. Wiele elementów metalowych, które nie były wypełnione pianką poliuretanową zostały odkręcone lub zdewastowane, wszelkie urządzenia elektryczne stanowiące wyposażenie zostały uszkodzone. Również infrastruktura, w tym przewody elektryczne ze skrzynkami zabezpieczeń zostały zdewastowane i pozbawione elementów które przedstawiały jakąkolwiek wartość w tym wartość złomową.

Mając na uwadze duży zakres prac koniecznych do przeprowadzenia w celu naprawy wycenianych kontenerów przyjęto średni koszt naprawy pojedynczego kontenera w kwocie 2500 zł, co daje ostatecznie wartość rynkową pojedynczego kontenera wg cen i dla stanu na dzień sporządzenia niniejszej wyceny 5 186 zł (7 686 zł – 2 500 zł).

Przyjęty koszt 2500 zł na pojedynczy kontener na przeprowadzenie bezwzględnie koniecznych napraw jest kosztem uśrednionym, zryczałtowanym uwzględniającym w zakresie prac m.in. wymianę stłuczonych wkładów szybowych, naprawę rolet zewnętrznych, naprawę drzwi wejściowych, naprawę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej. Przyjęty zryczałtowany koszt 2500 zł nie uwzględnia prac związanych z zabezpieczeniem antykorozyjnym, w szczególności malowania powłok lakierniczych na zewnątrz jak i wewnątrz kontenerów oraz nie uwzględnia napraw / wymiany wyposażenia przedmiotowych kontenerów.

Ostatecznie przyjęto, że wartość pojedynczego kontenera wynosi:

5 200 zł

słownie: pięć tysięcy dwieście złotych

oraz odpowiednio wartość rynkowa jedenastu kontenerów wynosi:

57 200 zł

słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście złotych

5. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa jedenastu kontenerów o różnej funkcji / przeznaczeniu dla stanu ustalonego w drodze oględzin przeprowadzony 6 lutego 2025 roku i poziomemu cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi:

57 200 zł netto

słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście zł

Oszacowana wartość przy zastosowaniu podejścia mieszanego wykorzystującego podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej oraz podejście kosztowe, metodę analizy wieku i okresu „życia” jest w przypadku wyceny kontenerów najbliższa wartości rynkowej, a więc wartości możliwej do osiągnięcia podczas sprzedaży w warunkach rynkowych.

Klauzule i zastrzeżenia

1. Opinia o wartości została sporządzona zgodnie z przepisami prawa.
2. Oszacowana wartość jest wartością netto.
3. Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatków i opłat jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z ich nabyciem i/lub sprzedający w związku z ich sprzedażą.
4. Oszacowana wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transportu, demontażu i ponownego montażu oraz innych kosztów.
5. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych otrzymanych od Zlecającego. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
6. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady wyceny powstałe w skutek uwzględnienia informacji o ruchomościach pozyskanych od użytkowników biorących udział w oględzinach, jeżeli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem rzeczywistym lub też ustalenie stanu rzeczywistego przez autora opinii było niemożliwe, bądź znacznie utrudnione rzeczoznawca przyjął te informacje jako wiarygodne.
7. Ceny poszczególnych elementów zostały ustalane w miarę możliwości autora opinii jak i dostępnych informacji rynkowych.
8. Przyjęta w opinii ocena stanu technicznego wycenianych ruchomości nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.
9. Opinia może być wykorzystywana wyłącznie do celu, w jakim została sporządzona.
10. Opinia o wartości ruchomości nie stanowi analizy prawnej.
11. Opinia zawiera 25 stron.
12. Niniejsza opinia została sporządzona w dwóch egzemplarzach.



Rzeczoznawca
ds. wyceny środków i magazynów technicznych
Numer uprawnień BOMIS-ty 2108
Rzeczoznawca majątkowy
Numer uprawnień 8874
mgr inż. Ireneusz Kornecki
biuro@kornecki-wyceny.pl tel. 805 159 070

Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna ruchomości będących przedmiotem wyceny

