

Opinia nr 05/07/2025/PC

z dnia 09.07.2025r.

Dotyczy: oszacowanie aktualnej wartości rynkowej.
Rzeczoznawca: mgr Sebastian Kurmanowski RS001444,
uprawnienie AutoConsulting nr 1234.

Przedmiot wyceny: Całoroczny kontener biurowy 10,8 x 3,4 m.



1. DANE FORMALNO-PRAWNE.

1.1. Zleceniodawca.

PEAC (Poland) Sp. z o.o.
ul. Seweryna Mielżyńskiego 14
61-725 Poznań

1.2. Zleceniobiorca.

Fabryka Wycen Sp. z o.o.
ul. Nugat 7/57
02-776 Warszawa
NIP: 951-251-23-86
REGON: 387866403

1.3. Uwarunkowania prawne i formalne wyceny.

- Zlecenie zleceniodawcy z dnia 30.06.2025 r.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 11.08.1997 r. Nr 115 art.174).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20.01.1995 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych (Dz.U. Nr 7).
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. Nr 121).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 1).
- Rozporządzenie Ministra Przekształceń Własnościowych z 20.11.1991 r. (Dz.U. 2/91).
- Kodeks postępowania administracyjnego – Ustawa z dnia 14.06.1960 r. (Dz.U. Nr 9).

1.4. Źródła informacji.

- Informacje o środkach technicznych na rynku wtórnym – komisje, przetargi, prasa specjalistyczna, informacje internetowe.
- Informacje o cenie nowych, porównywalnych środków technicznych – informacje internetowe, cennik maszyn i urządzeń BISTYP, WACETOB, PIMR.
- Podstawowe charakterystyki techniczno-funkcjonalne wycenianego środka technicznego – literatura specjalistyczna, instrukcje obsługi, katalogi maszyn, informacje internetowe.
- Oględziny przedmiotu wyceny oraz udostępnione dokumenty.

1.5. Podstawy metodologiczne wyceny.

- *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1995 r.
- *Podstawy wyceny wartości środków technicznych*, T. Klimek, Wydawnictwo BOMIS Press, Poznań 2003 r.
- *Vademecum Wyceny Maszyn i Urządzeń*, H. Macniak, Z. Makowicz, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk 1998 r.
- *Wycena Maszyn i Urządzeń*, T. Klimek, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, Katowice 1995 r.
- *Szacowanie wartości środków i megaluków technicznych*, T. Klimek, Wydawnictwo Fundacja BOMIS, Poznań 2020 r.
- *Wycena maszyn i urządzeń*, J. Napiórkowski, ZCO, Zielona Góra 2001r.

1.6. Przedmiot wyceny.

Całoroczny kontener biurowy 10,8 x 3,4 m. mLiving Moderty.

Szczegółową charakterystykę przedmiotu wyceny przedstawiono w punkcie 3.

1.7. Data i miejsce oględzin.

07.07.2025 r. ZŁOMSTAL R. IWAŃCZUK ul. Warszawska 83, 05-303 Janów,

w miejscu użytkowania.

1.8. Zakres i cel wyceny.

Wycena obejmuje w swoim zakresie oszacowanie wartości rynkowej przedmiotu wyceny jako podstawy ceny wywoławczej na przetargu, aukcji, licytacji.

2. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI OSZACOWANIA PRZEDMIOTU WYCENY.

- Data sporządzenia wyceny: 09.07.2025 r.
- Data, na którą określono wartość środka technicznego: 09.07.2025 r.
- Data oględzin i badań środka technicznego: 07.07.2025 r.

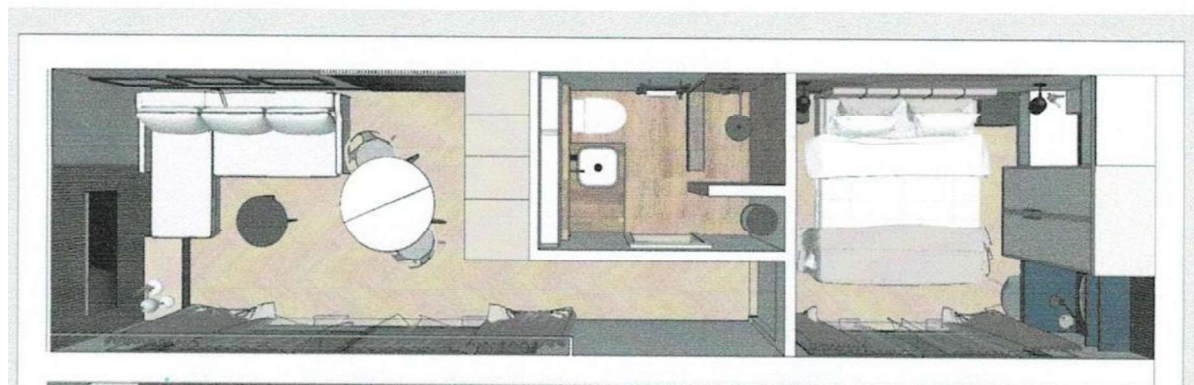
3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA PRZEDMIOTU WYCENY.**3.1. Dane techniczno-identyfikacyjne.**

Symbol klasyfikacji rodzajowej środków trwałych (KŚT): Grupa 8. Podgrupa 80.

Rodzaj 806. Kioski, budki, baraki, domki kempingowe.

Parametry techniczne

Nazwa	Kontener biurowy
Producent/marka	Moderty
Model	mLiving
Rok produkcji	2022 (przyjęto na podstawie faktury zakupu, w eksploatacji od 2023r.)
Numer seryjny	brak (nie odnaleziono tabliczki znamionowej)
Powierzchnia zabudowy (m ²)	34,7
Powierzchnia użytkowa (m ²)	26
Wymiary zewnętrzne dł./szer./wys. (m)	10,8/3,4/3,4
Wysokość wewnętrzna (m)	2,64
Konstrukcja	stalowa
Kolor elewacji	biały/brąz



Zdjęcie poglądowe – układ wnętrza, źródło: specyfikacja wyposażenia

Specyfikacja wyposażenia:

Konstrukcja stalowa, płyty warstwowe PIR 100 i 125;
Wykończenie elewacji: płyty fasadowe SCALAMID kolor N900, deska elewacyjna Thermo Sosna TIGA, oświetlenie zewnętrzne punktowe (3 szt.);
Dach: pokrycie blachą na rąbek;
Orynnowanie zabudowane;
Schody kompozytowe;
Okna i drzwi: aluminiowa 3-szybowa stolarka okienna Aluprof, okno tarasowe przesuwne HS-Aluprof 2x2,6(h)+witryna 1,95x2,6(h), witryna 2,45x2,6(h) m., okno otwierane na ścianie bocznej 0,54x160(h) m. z roletą wewnętrzną;
Instalacja elektryczna z rozdzielnicą, wyłączniki, gniazda, przyłącze zewnętrzne;
System alarmowy Heckermann;
Router TP-Link;
Instalacja wodno-kanalizacyjna;
Wykończenie wnętrza: ściany i sufit wykończone płytą G-K, wzmocnione płytą OSB-3, poszpachlowane i pomalowane farbą, podłoga wzmocniona płytą konstrukcyjną OSB-3, wykończona drewnem, drzwi wewnętrzne szer. 70cm.;
Klimatyzator kanałowy GREE, jedna jednostka zewnętrzna, dwie jednostki wewnętrzne zabudowane, 2x sterownik przewodowy naścienny (nie odnaleziono tabliczek znamionowych).
Wentylacja: rekuperacja ścienna;

Układ wnętrza:

Pomieszczenie nr 1: zabudowa kuchenna z płyty meblowej 175x260(h) cm., kolor biały, płytki ściennie, blat 175x58 (cm), oświetlenie sufitowe punktowe LED, 3x fotel biurowy, biurko 230x90x90 (h) cm., zlewozmywak jednokomorowy 46x38 (cm), bateria Deante, płyta indukcyjna AKPO (2 pola grzejne), na ścianie dekoracja z dwóch płyt drewnianych, z podświetleniem LED, karnisz elektryczny, wentylator ścienny;

Łazienka ~2,1x1,6 (m): umywalka nablatowa 30x40 (cm), bateria umywalkowa REA, zestaw podtynkowy WC GROHE, grzejnik ścienny, elektryczny podgrzewacz wody EQUATION, kabina prysznicowa ~97x79gł. (cm.) REA, oświetlenie sufitowe punktowe LED, szafa wnękowa szer. 50cm., lustro 160x100 cm., wentylator EBERG;

Pomieszczenie nr 2 ~2,7x3,1 (m): biurko 110x170 cm., fotel biurowy, zabudowa ścienna z płyty meblowej, komoda (2 półki, 2 szuflady), 2x szafka stojąca z szufladą MITRA, karnisz elektryczny z pilotem DOOYA.

źródło: oględziny środka technicznego, faktura zakupu+ specyfikacja wyposażenia

Działanie i zastosowanie.

Całoroczny kontener, do wykorzystania jako pomieszczenie mieszkalne, socjalne, biuro, pawilon handlowo-usługowy itp.

3.2. Opis stanu technicznego.

Ogólny stan techniczny wizualny średni.

- Elewacja: widoczne ślady użytkowania, zbrudzenia i zarysowania eksploatacyjne, na płytach fasadowych widoczne miejscowe przetarcia powierzchni z ubytkami powłoki lakierowej i odpryskami materiału, stwierdzono uszkodzenie (z ubytkiem materiału) narożnika pojedynczej płyty fasadowej na prawej bocznej ścianie kontenera;
Wnętrze: w pomieszczeniach widoczne zabrudzenia eksploatacyjne, podłoga z zarysowaniami i znacznymi zabrudzeniami na całej powierzchni, widoczne zanieczyszczenia i zarysowania eksploatacyjne ścian, drzwi wewnętrznych, punktowe

uszkodzenia płyt g-k (pomieszczenie 2), na ścianie ślady po demontażu telewizora (pomieszczenie 1), fotele biurowe zabrudzone, stwierdzono zabrudzenia i zarysowania zabudowy meblowej, pęknięta osłona szyny karnisza, obudowa układu napędu uszkodzona (pomieszczenie 1), ślady po wymontowanych gniazdach elektrycznych ściennych, stwierdzono miejscowe pęknięcie ościeżnicy drzwi wewnętrznych oraz pęknięcie i ubytek powłoki malarskiej na ścianie (pomieszczenie 2);



System alarmowy Heckermann: podczas oględzin nie odnaleziono pilotów oraz breloków zbliżeniowych RFID, nie weryfikowano funkcjonalności;

Płyta indukcyjna AKPO: podczas oględzin nie weryfikowano funkcjonalności, nie stwierdzono widocznych uszkodzeń mechanicznych;

Uruchomiono system klimatyzacji: w sprawdzonym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości w funkcjonalności, nie odnaleziono pilota;

Oświetlenie sufitowe sprawne;

Elektryczne karnisze: nie weryfikowano funkcjonalności;

Uwagi: widoczna na zdjęciach aranżacja frontu kontenera - donice ogrodowe kompozytowe z ozdobnymi krzewami - nie stanowi przedmiotu wyceny i wyposażenia przedmiotowego kontenera.

- Dokumentacja techniczna udostępniona podczas oględzin: brak (brak schematów instalacji, rzutów, planów, projektów, rysunków technicznych itp.);
- Przed dalszą eksploatacją kontener wymaga przeprowadzenia prac konserwacyjnych.

Brak informacji o przeprowadzonych naprawach.

4. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.

Podczas oględzin rzeczoznawca ustalił stan faktyczny udokumentowany materiałem fotograficznym.



Zdjęcie 1



Zdjęcie 2



Zdjęcie 3



Zdjęcie 4



Zdjęcie 5



Zdjęcie 6



Zdjęcie 7



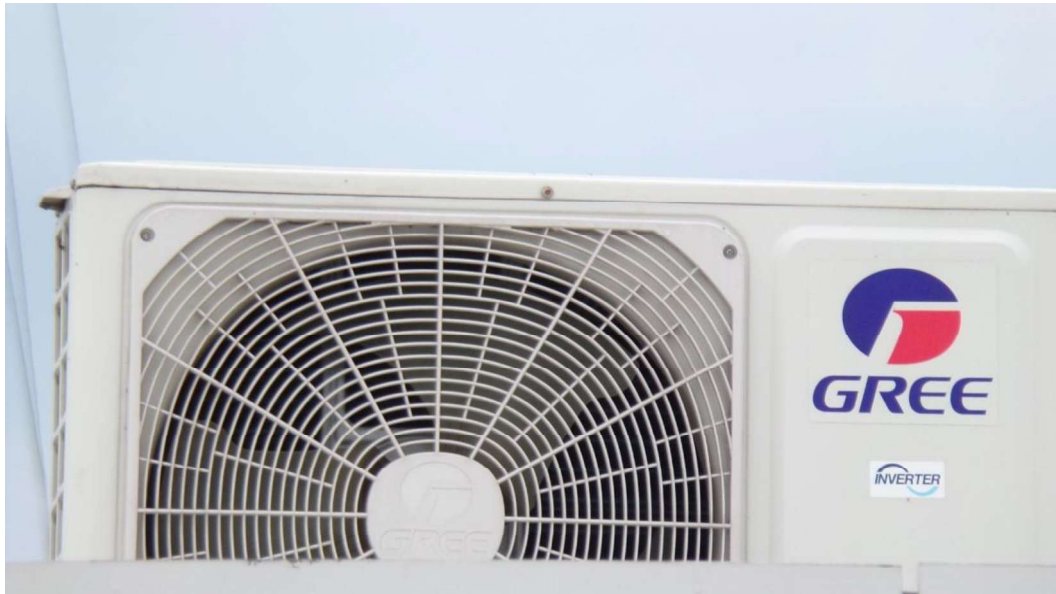
Zdjęcie 8



Zdjęcie 9



Zdjęcie 10



Zdjęcie 11



Zdjęcie 12



Zdjęcie 13



Zdjęcie 14



Zdjęcie 15



Zdjęcie 16



Zdjęcie 17



Zdjęcie 18



Zdjęcie 19



Zdjęcie 20



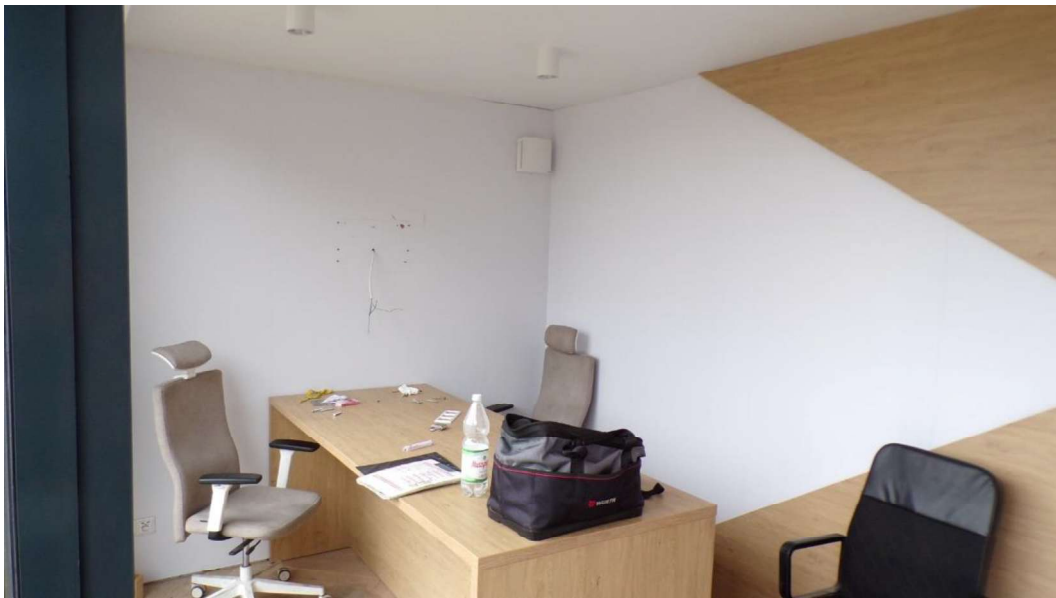
Zdjęcie 21



Zdjęcie 22



Zdjęcie 23



Zdjęcie 24



Zdjęcie 25



Zdjęcie 26



Zdjęcie 27



Zdjęcie 28



Zdjęcie 29



Zdjęcie 30



Zdjęcie 31



Zdjęcie 32



Zdjęcie 33



Zdjęcie 34



Zdjęcie 35



Zdjęcie 36



Zdjęcie 37



Zdjęcie 38



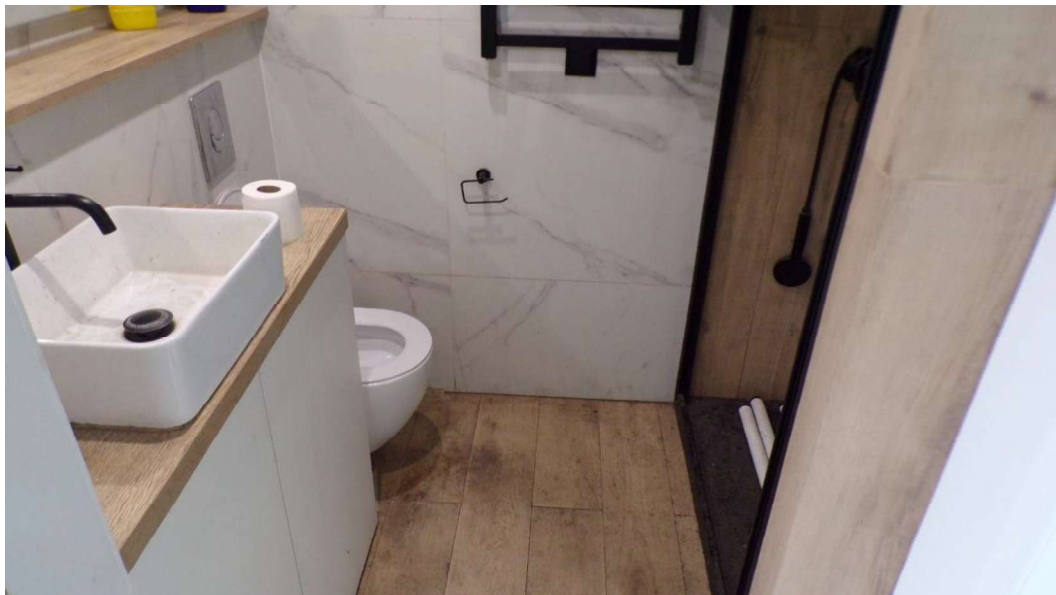
Zdjęcie 39



Zdjęcie 40



Zdjęcie 41



Zdjęcie 42



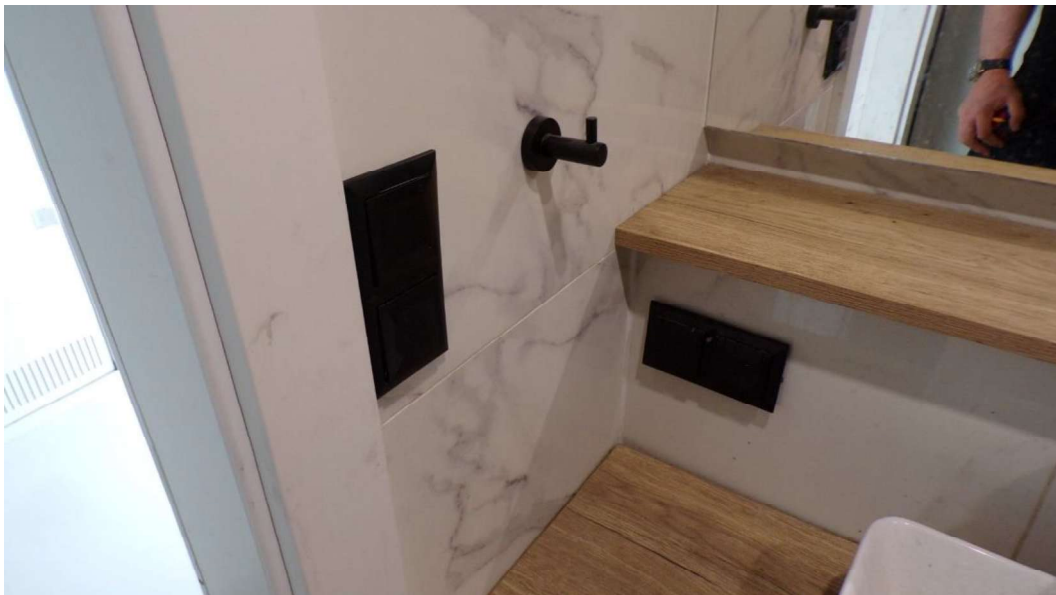
Zdjęcie 43



Zdjęcie 44



Zdjęcie 45



Zdjęcie 46



Zdjęcie 47



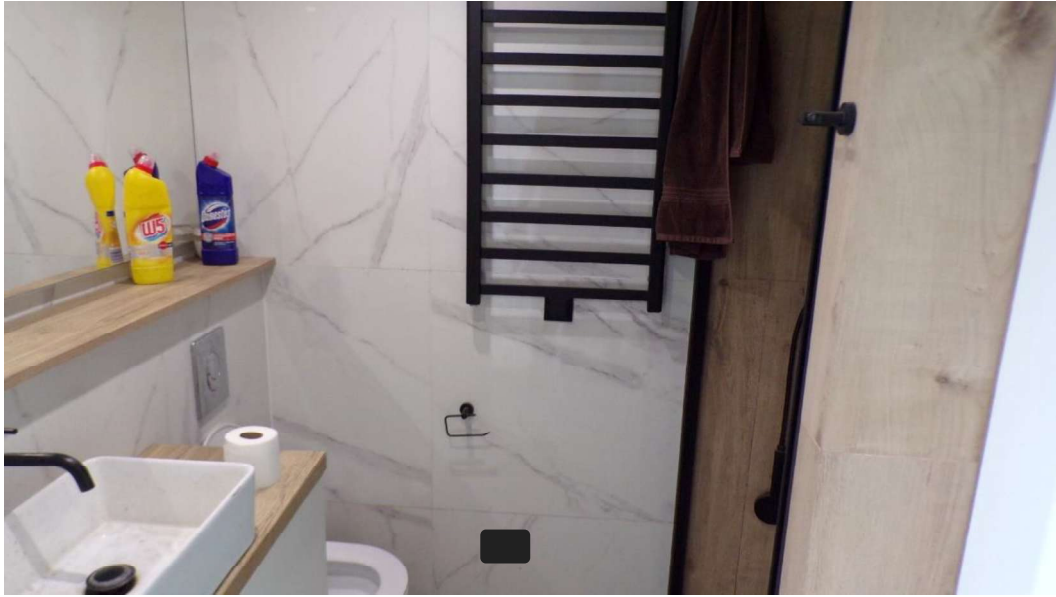
Zdjęcie 48



Zdjęcie 49



Zdjęcie 50



Zdjęcie 51



Zdjęcie 52



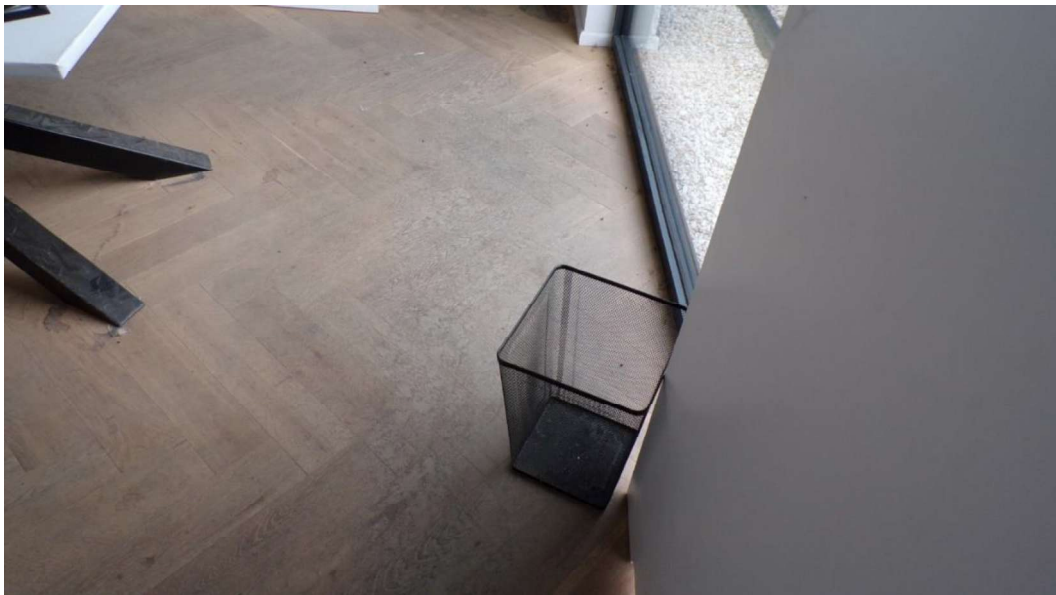
Zdjęcie 53



Zdjęcie 54



Zdjęcie 55



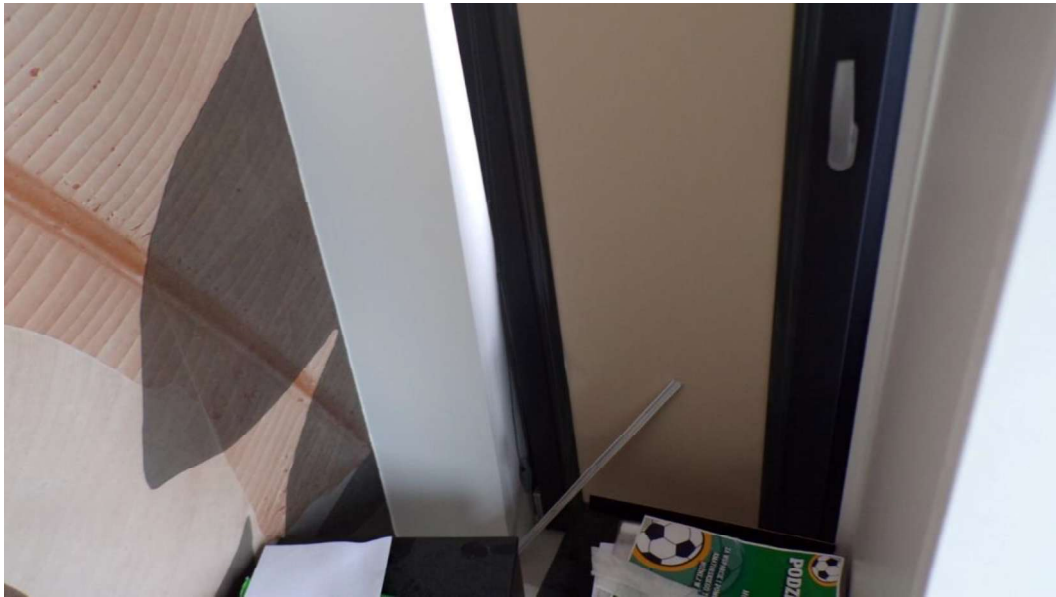
Zdjęcie 56



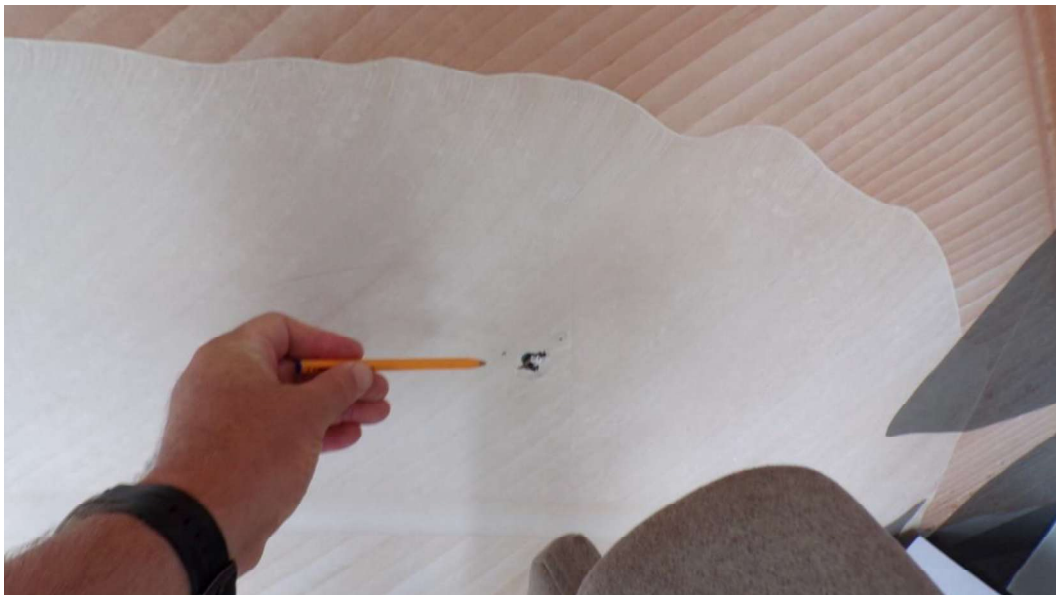
Zdjęcie 57



Zdjęcie 58



Zdjęcie 59



Zdjęcie 60



Zdjęcie 61



Zdjęcie 62



Zdjęcie 63



Zdjęcie 64



Zdjęcie 65



Zdjęcie 66



Zdjęcie 67



Zdjęcie 68

*Zdjęcie 69**Zdjęcie 70*

KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Do powyższych wartości nie doliczono podatku VAT.
2. Niniejsza ekspertyza służy wyłącznie do oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny i nie może być wykorzystywana do żadnego innego celu, niż wymieniony powyżej. W szczególności wycena nie może stanowić podstawy do oceny cech i stanu wycenianego obiektu przy jego zakupie.
3. Niniejsza wycena nie jest ofertą handlową.
4. Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne), uszkodzenia oraz braki powstałe po przeprowadzonych oględzinach oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
5. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady wyceny powstałe z przyjęcia za podstawę informacje od użytkownika lub zlecającego o stanie przedmiotu lub dokumentów z nim związanych, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem rzeczywistym lub też ustalenie tego stanu rzeczywistego było przez wykonawcę wyceny niemożliwe lub znacznie utrudnione.

6. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż określony w treści opinii i nie może być publikowane w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Bez zgody autora opinii zabrania się jej powielania.
8. Nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności przedmiotu wyceny lub elementów, w tym ewentualnego istnienia ograniczonych praw rzeczowych. Nie badano również poprawności i sposobu zainstalowania tabliczki znamionowej i numerów identyfikacyjnych obiektu oraz nie weryfikowano prawdziwości danych tam podanych.
9. Powyższa wycena nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawana, w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
10. Wycenę przeprowadzono w oparciu o dostarczoną dokumentację oraz badanie organoleptyczne wycenianego obiektu.
11. Niniejsza wycena została sporządzona na podstawie oględzin wycenianego przedmiotu w warunkach występujących w miejscu jego udostępnienia.
12. Wycena nie obejmuje kosztów ewentualnego demontażu oraz ponownego montażu w innym miejscu zainstalowania.

Dokument wystawiony elektronicznie, ważny bez podpisu.