

Magazyn 1 — Analiza finansowa

Obłożenie: 85% · 9.06.2026

iStorage · Self-Storage Designer

4,5 lat

ROI – OKRES ZWROTU

22,3%

ROE – ZWROT ROCZNY

**462 011
PLN**

ZYSK NETTO / ROK

**38 501
PLN**

ZYSK NETTO / MIES

**2 068 044
PLN**

INWESTYCJA ŁĄCZNIE

Przychody z wynajmu

Typ kontenera	Szt.	Pow. (m ²)	Czynsz/boks	Mies.	Rok
3M Uno	3	20.7	300 PLN	765 PLN	9 180 PLN
4.5M Uno	2	20.7	450 PLN	765 PLN	9 180 PLN
6M Uno	76	1048.8	600 PLN	38 760 PLN	465 120 PLN
6MD 3+9	66	910.8	150 + 450 600 PLN	33 660 PLN	403 920 PLN
6MQ 4x3	13	179.4	4 × 150 600 PLN	6 630 PLN	79 560 PLN
6MQ 3x4	12	165.6	3 × 200 600 PLN	6 120 PLN	73 440 PLN
6MQ 6x2	13	179.4	6 × 100 600 PLN	6 630 PLN	79 560 PLN
Razem (85,0% obłożenia)	185	2 525,4 m²		93 330 PLN	1 119 960 PLN

Nakłady inwestycyjne

Kontenery	1 819 600 PLN
Przygotowanie terenu (40,0 PLN/m ²)	206 444 PLN
Monitoring/oświetlenie (28 pkt.)	42 000 PLN
Wpłata własna leasingu (10%)	206 804 PLN
INWESTYCJA ŁĄCZNIE	2 068 044 PLN

Koszty operacyjne miesięczne

Pozycja	Miesięcznie	Rocznie
Dzierżawa działki (2.0 PLN/m ² × 5161 m ²)	10 322 PLN/mies	123 867 PLN/rok
Energia elektryczna (500 PLN/1000m ²)	2 581 PLN/mies	30 972 PLN/rok
Ochrona (300 PLN/1000m ²)	1 548 PLN/mies	18 576 PLN/rok
Aplikacja (1000 PLN/200 kont.)	1 000 PLN/mies	12 000 PLN/rok
Utrzymanie terenu (300 PLN/1000m ²)	1 548 PLN/mies	18 576 PLN/rok
Ubezpieczenie (8000 PLN/rok)	667 PLN/mies	8 004 PLN/rok
Rata leasingu (WIBOR 3.85% + marża 3.5%, 60 mies.)	37 163 PLN/mies	445 956 PLN/rok
RAZEM KOSZTY	54 829 PLN/mies	657 949 PLN/rok

Rachunek zysków i strat

MIESIĘCZNIE

Przychody	93 330 PLN
Koszty	- 54 829 PLN

Zysk netto 38 501 PLN

ROCZNIE

Przychody	1 119 960 PLN
Koszty	- 657 949 PLN

Zysk netto 462 011 PLN

WSKAŹNIKI

ROI (zwrot inwestycji)	4,5 lat
ROE (stopa zwrotu)	22,3% / rok
Inwestycja	2 068 044 PLN

Próg rentowności (Break-even)



185

Kontenerów łącznie

2525.4 m²

Pow. kontenerów

5161.1 m²

Pow. działek

48.9%

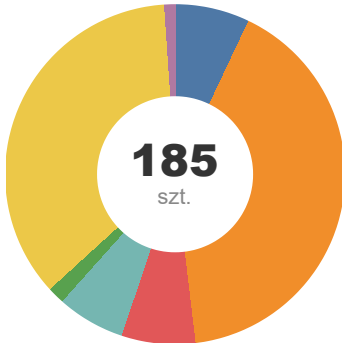
Stożenie zabudowy

1 819 600

PLN

Łączny koszt

Udział typów



- 6MQ 6x2
- 6M Uno
- 6MQ 4x3
- 6MQ 3x4
- 3M Uno
- 6MD 3+9
- 4.5M Uno

Lista kontenerów wg modelu

Model	Wymiary (m)	Pow./szt.	Ilość	Udział	Pow. łącz. (m ²)	Cena/szt.	Wartość
6MQ 6x2	6.00×2.30	13.80	13	7.0%	179.40	12 400 PLN	161 200 PLN
6M Uno	6.00×2.30	13.80	76	41.1%	1048.80	8 500 PLN	646 000 PLN
6MQ 4x3	6.00×2.30	13.80	13	7.0%	179.40	12 400 PLN	161 200 PLN
6MQ 3x4	6.00×2.30	13.80	12	6.5%	165.60	12 400 PLN	148 800 PLN
3M Uno	3.00×2.30	6.90	3	1.6%	20.70	5 200 PLN	15 600 PLN
6MD 3+9	6.00×2.30	13.80	66	35.7%	910.80	10 200 PLN	673 200 PLN
4.5M Uno	4.50×2.30	10.35	2	1.1%	20.70	6 800 PLN	13 600 PLN
Razem			185	100%	2525.40		1 819 600 PLN

Kalkulacja kosztów

Model	Ilość	Cena jednostkowa	Wartość łącznie	Udział w koszcie
6MQ 6x2	13 szt.	12 400 PLN	161 200 PLN	8.9%
6M Uno	76 szt.	8 500 PLN	646 000 PLN	35.5%
6MQ 4x3	13 szt.	12 400 PLN	161 200 PLN	8.9%
6MQ 3x4	12 szt.	12 400 PLN	148 800 PLN	8.2%
3M Uno	3 szt.	5 200 PLN	15 600 PLN	0.9%
6MD 3+9	66 szt.	10 200 PLN	673 200 PLN	37.0%
4.5M Uno	2 szt.	6 800 PLN	13 600 PLN	0.7%
RAZEM	185 szt.		1 819 600 PLN	100%

Działki

Nazwa działki	Powierzchnia (m ²)	Obwód (m)
Granica działki	5161.11	307.36
Razem	5161.11	

Etapowanie inwestycji

3 etapy · odstęp 12 mies. · podział 40% / 35% / 25% · leasing 7.35% rocz. (WIBOR 3.85% + marża 3.5%)

Etap 1 — mies. 0		Etap 2 — mies. 12		Etap 3 — mies. 24	
Udział: 40%		Udział: 35%		Udział: 25%	
Kontenery	727 840 PLN	Kontenery	636 860 PLN	Kontenery	454 900 PLN
Przygotowanie terenu	82 578 PLN	Przygotowanie terenu	72 256 PLN	Przygotowanie terenu	51 611 PLN
Infrastruktura	16 800 PLN	Infrastruktura	14 700 PLN	Infrastruktura	10 500 PLN
Łącznie	827 218 PLN	Łącznie	723 816 PLN	Łącznie	517 011 PLN
Wpłata własna: 82 722 PLN		Wpłata własna: 72 382 PLN		Wpłata własna: 51 701 PLN	
Rata leasingu: +14 865 PLN/mies		Rata leasingu: +13 007 PLN/mies		Rata leasingu: +9 291 PLN/mies	
+37 332 PLN/mies przychodu		+32 666 PLN/mies przychodu		+23 333 PLN/mies przychodu	

Projekcja przepływów pieniężnych (wybrane miesiące)

Miesiąc	Wydatek jednorazowy	Przychód	Koszty mies.	Wynik mies.	Skum. zysk
1 ▶ Etap 1	-82 722	+37 332	-32 531	4 801	4 801
3	—	+37 332	-32 531	4 801	14 402
6	—	+37 332	-32 531	4 801	28 804
12	—	+37 332	-32 531	4 801	57 607
13 ▶ Etap 2	-72 382	+69 998	-45 538	24 459	82 067
15	—	+69 998	-45 538	24 459	130 985
24	—	+69 998	-45 538	24 459	351 117
25 ▶ Etap 3	-51 701	+93 330	-54 829	38 501	389 618
30	—	+93 330	-54 829	38 501	582 122

* Wydatek = wpłata własna (leasing) lub pełna kwota zakupu (bez leasingu). Skumulowany zysk uwzględnia wydatki kapitałowe.