

Dom, trzy mieszkania i taras na dachu.

Budżet remontu całego domu oraz lekkiej nadbudowy: mieszkanie 50 m² i taras 50 m² nad nim. Porównanie z zakupem gotowych mieszkań i alternatywną sprzedażą po 24 miesiącach.

ANALIZA WARUNKOWA · CENY BRUTTO · BEZ FINANSOWANIA W SCENARIUSZU BAZOWYM

1. Wynik, który można sprawdzić

Nakład projektu

2 728 072 zł

Oszczędność przy zakupie dla siebie

18,44%

ROI z odsprzedaży przed podatkami

16,41%

Scenariusz środkowy zakłada 16 500 zł/m² za dwa wyremontowane mieszkania oraz 1 062 500 zł za nowe mieszkanie 50 m² z tarasem 50 m². Porównawczy zakup gotowych lokali i zaplecza z opłatami kosztuje 3 345 054 zł; różnica to 616 982 zł. Zysk przy alternatywnej odsprzedaży wynosi 447 767 zł po prowizji 2,46%, przed PIT/CIT i ewentualnym VAT należnym.

Około 20% oszczędności jest scenariuszem, nie gwarancją. Przy cenie 17 000 zł/m² za istniejące lokale, niezmienionej cenie nowego lokalu i niezmienionym kosztorysie oszczędność wynosi 20,01%, a ROI ze sprzedaży 18,71%. Nie należy nazywać oszczędności „20% ROI”.

Oszczędność = (koszt porównawczego zakupu gotowych – nakład projektu) ÷ koszt porównawczego zakupu gotowych.

ROI ze sprzedaży = (sprzedaż – prowizja – nakład projektu) ÷ nakład projektu.

ROI nie jest roczne; dotyczy 24 miesięcy. Prowizja jest odjęta od przychodu; mianownik ROI to nakład przed sprzedażą. Koszt czasu inwestora, utraconych możliwości i tymczasowego zamieszkania nie został oszacowany. Nie ma dochodu z najmu podczas realizacji ani w wyniku końcowym tego modelu.

2. Zakres i powierzchnie

Podstawą wyceny dwóch istniejących mieszkań jest suma pomieszczeń: **69,52 + 58,87 = 128,39 m²**, a nowego lokalu — 50 m². Istniejące lokale są na parterze i piętrze. Wielkości wymagają pomiaru według właściwej normy i dokumentacji samodzielności. Podane w ogłoszeniu 302,78 m² obejmuje także piwnicę, strych, komunikację i taras; nie jest tu przeliczane przez stawkę mieszkania.

Piwnica i garaż pozostają zapleczem gospodarczym. Wartość 75 000 zł przyjęto raz za pakiet garażu i większego zaplecza; nie dodano oddzielnej wartości całej działki. Istniejący ogród i taras 11,55 m² wpływają na atrakcyjność, lecz nie są dopisywane drugi

raz jako osobna „premia”. Mieszkanie nowe ma mieć 50 m² także po zapewnieniu komunikacji; powierzchnia tarasu 50 m² nie jest dodatkową powierzchnią mieszkalną.

Nadbudowa zastępuje niski strych. Wariant zakłada szkielet drewniany, lekkie przegrody, suche podłogi, okładziny gipsowo-włóknowe oraz cementowe w strefach mokrych. SPC/Rocko może być warstwą wykończeniową odpowiedniego systemu; nie zastępuje konstrukcji, wymaganej odporności ogniowej ani hydroizolacji tarasu. Nie porównano w tej aktualizacji osobnej oferty konstrukcji stalowej.

3. Łączny budżet projektu

Pozycja	Brutto
Zakup nieruchomości	1 499 000,00 zł
PCC od zakupu domu — 2%	29 980,00 zł
Notariusz, opłaty i weryfikacja zakupu	18 000,00 zł
Remont całego istniejącego domu, z rezerwą 15%	502 424,66 zł
Nowe mieszkanie 50 m ² i taras na dachu 50 m ² , z rezerwą 12%	607 667,29 zł
Formalny podział i dokumentacja lokali	35 000,00 zł
Utrzymanie przez 24 miesiące — 1500 zł/mies.	36 000,00 zł
Finansowanie — wariant gotówkowy	0,00 zł
Łączny nakład	2 728 071,95 zł

Remont i nadbudowa mają odrębne rezerwy: 15% oraz 12%. Kwoty to wydatki brutto bez odliczenia VAT. 18 000 zł obejmuje nabycie i weryfikację prawną; badania techniczne, ekspertyza i projekt nadbudowy są osobno w jej kosztorysie. 35 000 zł na podział to budżet formalności po potwierdzeniu, że podział jest możliwy.

4. Remont całego istniejącego domu

Założono prosty, trwały standard gotowy do użytkowania. Remont obejmuje dwa lokale, instalacje i wyposażenie, części wspólne, piwnicę i garaż oraz elewację i otoczenie. Materiały i robocizna mieszczą się w podanych cenach jednostkowych netto.

Praca i zakres	Ilość	Cena jedn. netto	Razem netto	VAT	Brutto
1. Rozbiórki wykończenia i wywóz R 1; założenie pakietowe, bez rozbiórki dachu i stropu	128,39 m ²	90,00 zł	11 555,10 zł	8%	12 479,51 zł
2. Elektryka: nowe punkty R 1; ilość budżetowa, do projektu	120,00 pkt	230,00 zł	27 600,00 zł	8%	29 808,00 zł
3. Dwie rozdzielnie i pomiary Założenie, instalacja nowej kondygnacji osobno	2,00 kpl.	2 500,00 zł	5 000,00 zł	8%	5 400,00 zł
4. Woda i kanalizacja w dwóch lokalach R 1; wraz z podejściami, bez nowego przyłącza z ulicy	18,00 pkt	600,00 zł	10 800,00 zł	8%	11 664,00 zł
5. Modernizacja ogrzewania dwóch mieszkań Kocioł, osprzęt i rozprowadzenie/grzejniki; zakres do doboru	1,00 kpl.	19 000,00 zł	19 000,00 zł	8%	20 520,00 zł
6. Miejskowa naprawa tynków R 1; nie zakłada skucia wszystkich tynków	120,00 m ²	60,00 zł	7 200,00 zł	8%	7 776,00 zł

Praca i zakres	Ilość	Cena jedn. netto	Razem netto	VAT	Brutto
7. Gładzie i przygotowanie ścian R 1/R 2; powierzchnia ścian i sufitów do pomiaru	460,00 m²	50,00 zł	23 000,00 zł	8%	24 840,00 zł
8. Gruntowanie i malowanie R 1/R 2; prosty trwały standard	460,00 m²	32,00 zł	14 720,00 zł	8%	15 897,60 zł
9. Naprawa i wyrównanie podłóży Założenie; bez wymiany konstrukcji stropu	128,39 m²	70,00 zł	8 987,30 zł	8%	9 706,28 zł
10. Podłogi i listwy R 1; poza podłogami mokrymi liczonymi w płytkach	115,00 m²	155,00 zł	17 825,00 zł	8%	19 251,00 zł
11. Płytki: łazienki i strefy kuchenne R 1/R 2; prosty format, rabat pakietowy jest założeniem	50,00 m²	225,00 zł	11 250,00 zł	8%	12 150,00 zł
12. Hydroizolacja stref mokrych System z narożami, nie obejmuje tarasów	25,00 m²	75,00 zł	1 875,00 zł	8%	2 025,00 zł
13. Dwie łazienki: sanitariaty i biały montaż R 2; instalacje, płytki i hydroizolacja w osobnych wierszach	2,00 kpl.	11 000,00 zł	22 000,00 zł	8%	23 760,00 zł
14. Dwie kuchnie: stała zabudowa i montaż Budżet prostych zabudów;8% warunkowe, AGD osobno 23%	2,00 kpl.	14 500,00 zł	29 000,00 zł	8%	31 320,00 zł
15. AGD do dwóch mieszkań Lodówka, piekarnik/płyta, zmywarka i pralka; zestaw podstawowy	2,00 kpl.	6 500,00 zł	13 000,00 zł	23%	15 990,00 zł
16. Drzwi wewnętrzne z montażem R 1; ilość i standard budżetowe	10,00 szt.	1 700,00 zł	17 000,00 zł	8%	18 360,00 zł
17. Wymiana okien istniejących mieszkań Założony metraż, bez nowego HST i przebudowy werandy	22,00 m²	1 200,00 zł	26 400,00 zł	8%	28 512,00 zł
18. Dwoje drzwi wejściowych Klasy wymagane po podziale do projektu	2,00 szt.	3 300,00 zł	6 600,00 zł	8%	7 128,00 zł
19. Remont istniejącej klatki schodowej Posadzki, ściany i poręcze; dostęp do nowej kondygnacji osobno	1,00 kpl.	13 000,00 zł	13 000,00 zł	8%	14 040,00 zł
20. Remont użytkowy piwnicy i garażu Zaplecze gospodarcze, nie mieszkanie; posadzki i ściany	80,09 m²	280,00 zł	22 425,20 zł	8%	24 219,22 zł
21. Lokalne naprawy wilgoci i izolacji Kwota warunkowa do diagnozy; bez pełnego odkopywania fundamentów	1,00 kpl.	20 000,00 zł	20 000,00 zł	8%	21 600,00 zł
22. Naprawa i malowanie istniejącej elewacji R 3; ocieplenie według ogłoszenia istnieje; brak pełnego nowego ETICS	200,00 m²	110,00 zł	22 000,00 zł	8%	23 760,00 zł
23. Brama i odwodnienie wjazdu do garażu Założenie poza zakresem odnowienia ścian i podłóg piwnicy	1,00 kpl.	8 000,00 zł	8 000,00 zł	23%	9 840,00 zł
24. Remont istniejącego tarasu 11,55 m² Hydroizolacja, posadzka i miejscowe naprawy; taras 50 m² osobno	11,55 m²	600,00 zł	6 930,00 zł	8%	7 484,40 zł
25. Ogrodzenie, dojście i uporządkowanie ogrodu Zakres podstawowy, bez całkowitej wymiany ogrodzenia	1,00 kpl.	12 000,00 zł	12 000,00 zł	23%	14 760,00 zł
26. Podstawowe meble wolnostojące i lampy Doposażenie gotowe do użytkowania; kuchnie i AGD powyżej	2,00 kpl.	10 000,00 zł	20 000,00 zł	23%	24 600,00 zł

Podsumowanie remontu	Kwota
Prace i wyposażenie netto	397 167,60 zł
VAT według przyjętego podziału	39 723,41 zł
Prace i wyposażenie brutto	436 891,01 zł
Rezerwa 15%	65 533,65 zł
Remont razem z rezerwą	502 424,66 zł

Granice zakresu: zachowanie istniejącego ocieplenia, miejscowe naprawy tynków i wilgoci, wymiana okien według założonego metrażu, remont piwnicy do standardu gospodarczego. Bez pełnego odkopywania fundamentów, przebudowy werandy, nowego przyłącza z ulicy, wymiany wszystkich stropów lub adaptacji piwnicy na mieszkanie. Pełny nowy ETICS zamiast napraw elewacji pokazano jako przyrost kosztu o 55 000 zł brutto, z uwzględnieniem zastępowanego zakresu — do przedmiaru.

5. Nadbudowa 50 m² i taras na dachu 50 m²

Kwoty bazują na szczegółowym wcześniejszym przedmiarze lekkiej nadbudowy. Dodano kuchnię, AGD i podstawowe meble nowego lokalu, aby porównanie dotyczyło mieszkań gotowych do użytkowania. Taras jest na dachu nowej kondygnacji, nie obok mieszkania. Pozycje tarasu oznaczają koszt dodatkowy ponad zwykły dach już zawarty w nadbudowie.

Praca i zakres	Ilość	Cena jedn. netto	Razem netto	VAT	Brutto
1. Inwentaryzacja techniczna Pełny budynek; założony ryczałt, nie 50 m ² × stawka.	1,00 kpl.	3 500,00 zł	3 500,00 zł	23%	4 305,00 zł
2. Ekspertyza i odkrywki Nośność stropu, ścian i fundamentów; bez rozległych badań gruntu.	1,00 kpl.	5 000,00 zł	5 000,00 zł	23%	6 150,00 zł
3. Projekt, branże i uzgodnienia Budżet do potwierdzenia; nadbudowa + ingerencje w część istniejącą.	1,00 kpl.	22 000,00 zł	22 000,00 zł	23%	27 060,00 zł
4. Nadzór, odbiory i dokumentacja końcowa Założenie własne. Podział notarialny lokali pozostaje oddzielnie w ROI.	1,00 kpl.	5 000,00 zł	5 000,00 zł	23%	6 150,00 zł
5. Demontaż dachu i niskiego poddasza Nie zakłada rozbiórki lub wymiany całego stropu.	1,00 kpl.	12 000,00 zł	12 000,00 zł	8%	12 960,00 zł
6. Tymczasowe zabezpieczenie przed deszczem Założenie; plan rozbiórki i zamknięcia dachu ma ograniczyć zalanie.	1,00 kpl.	4 000,00 zł	4 000,00 zł	8%	4 320,00 zł
7. Transport, HDS, rusztowanie, kontenery Ryczałt logistyczny; zależny od dojazdu i zajęcia pasa drogowego.	1,00 kpl.	10 000,00 zł	10 000,00 zł	23%	12 300,00 zł
8. Lokalne wzmocnienia i podparcia Jawna kwota warunkowa. Nie potwierdzono potrzeby ani wystarczalności wzmocnień.	1,00 kpl.	20 000,00 zł	20 000,00 zł	8%	21 600,00 zł
9. Demontaż i ponowny montaż PV Bez nowych paneli i falownika; miejsce na PV musi pozostać.	1,00 kpl.	5 000,00 zł	5 000,00 zł	8%	5 400,00 zł
10. Drewno KVH/C 24, ściany, działówki i dach Przedmiar budżetowy z zapasem; przekroje i ilość dopiero z projektu.	6,00 m ³	2 729,00 zł	16 374,00 zł	8%	17 683,92 zł
11. Łączniki konstrukcyjne i zakotwienia Założenie materiałowe; bez zastępowania obliczeń kotew.	1,00 kpl.	5 000,00 zł	5 000,00 zł	8%	5 400,00 zł

Praca i zakres	Ilość	Cena jedn. netto	Razem netto	VAT	Brutto
12. Prefabrykacja i montaż szkieletu Założenie dla zorganizowanej ekipy; praca nie jest wyceniona na zero.	1,00 kpl.	18 000,00 zł	18 000,00 zł	8%	19 440,00 zł
13. Poszycie usztywniające ścian i dachu Ilość z odpadem, bez podłogi ujętej osobno; specyfikacja do projektu.	170,00 m² płyt	60,00 zł	10 200,00 zł	8%	11 016,00 zł
14. Wełna w ścianach zewnętrznych Przybliżony odpowiednik 200 mm; nie jest obliczeniem U całej ściany.	88,00 m²	86,00 zł	7 568,00 zł	8%	8 173,44 zł
15. Ciągła dodatkowa izolacja ścian Dobór materiału i grubości do mostków oraz systemu fasady.	88,00 m²	63,00 zł	5 544,00 zł	8%	5 987,52 zł
16. Ocieplenie dachu Budżet około 300 mm; dobór do konkretnego przekroju i kondensacji.	80,00 m²	120,00 zł	9 600,00 zł	8%	10 368,00 zł
17. Wypełnienie akustyczne działówek Założenie ilości, bez obietnicy określonej izolacyjności akustycznej.	30,00 m²	45,00 zł	1 350,00 zł	8%	1 458,00 zł
18. Membrany, taśmy i szczelne połączenia Obejmuje warstwy kontroli pary/wietrzenia, nie pokrycie dachowe.	168,00 m² przegród	40,00 zł	6 720,00 zł	8%	7 257,60 zł
19. Fasada: płyta zewnętrzna i system wykończenia Płyta do zastosowań zewnętrznych, ruszt/akcesoria, warstwa wykończeniowa; nie Indoor i nie Rocko.	88,00 m²	190,00 zł	16 720,00 zł	8%	18 057,60 zł
20. Prosty dach: hydroizolacja i obróbki Pokrycie nad nowym lokalem i odkryte fragmenty starego dachu; konstrukcja i izolacja osobno.	80,00 m²	190,00 zł	15 200,00 zł	8%	16 416,00 zł
21. Odwodnienie i detale dachu Wpusty/rynny, przelewy i obróbki; ryczałt do projektu.	1,00 kpl.	3 000,00 zł	3 000,00 zł	8%	3 240,00 zł
22. Standardowe okna trzyszybowe Budżet, bez dużego HST i szkła narożnego.	13,00 m²	1 300,00 zł	16 900,00 zł	8%	18 252,00 zł
23. Drzwi wejściowe do nowego lokalu Klasa pożarowa, jeśli wymagana, może podnieść cenę.	1,00 szt.	2 800,00 zł	2 800,00 zł	8%	3 024,00 zł
24. Okładziny gipsowo-włóknowe Materiał 50 zł +10 zł akcesoria; ilość uwzględnia dodatkowe warstwy. Nie karton-gips.	200,00 m² płyt	105,00 zł	21 000,00 zł	8%	22 680,00 zł
25. Płyty cementowe w strefach mokrych Płyta 95 zł +10 zł akcesoria; uszczelnienie i wykończenie osobno.	20,00 m² płyt	165,00 zł	3 300,00 zł	8%	3 564,00 zł
26. Sucha podłoga i warstwa akustyczna Podkład nośny/rozdzielczy i izolacja; bez wymiany stropu i bez posadzki dekoracyjnej.	65,00 m²	230,00 zł	14 950,00 zł	8%	16 146,00 zł
27. Instalacja elektryczna Proste punkty; plan obwodów, osprzęt i pomiary muszą wejść do umowy.	50,00 pkt	180,00 zł	9 000,00 zł	8%	9 720,00 zł
28. Rozdzielnia, pomiary i osprzęt dodatkowy Bez osobnego przyłącza z ulicy.	1,00 kpl.	1 500,00 zł	1 500,00 zł	8%	1 620,00 zł
29. Instalacja wodno-kanalizacyjna Łazienka i kuchnia przy istniejących pionach.	8,00 pkt	600,00 zł	4 800,00 zł	8%	5 184,00 zł
30. Podejścia do istniejących mediów Bez przebudowy przyłącza i zwiększenia mocy sieci.	1,00 kpl.	3 000,00 zł	3 000,00 zł	8%	3 240,00 zł

Praca i zakres	Ilość	Cena jedn. netto	Razem netto	VAT	Brutto
31. Ogrzewanie: prosty układ powietrze–powietrze Założenie kosztowe; dobór mocy, ciepła w łazience i zgodności energetycznej do projektu.	1,00 kpl.	6 500,00 zł	6 500,00 zł	8%	7 020,00 zł
32. Ciepła woda użytkowa Niewielki zasobnik; może zostać zastąpiony korzystnym wspólnym źródłem.	1,00 kpl.	2 100,00 zł	2 100,00 zł	8%	2 268,00 zł
33. Wentylacja i uruchomienie Budżet dla małego lokalu; klimatyzacja nie zastępuje wentylacji.	1,00 kpl.	6 000,00 zł	6 000,00 zł	8%	6 480,00 zł
34. Posadzki i listwy Podstawowy trwały standard, podłóże w pozycji sucha podłoga.	50,00 m²	100,00 zł	5 000,00 zł	8%	5 400,00 zł
35. Gruntowanie i malowanie Spoiny podstawowe są w montażu płyt; wyższy standard Q 4 osobno.	180,00 m² powierzchni	30,00 zł	5 400,00 zł	8%	5 832,00 zł
36. Prosta ceramika w łazience Materiał wraz z klejem/fugą i odpadem; montaż pakietowy jest założeniem.	20,00 m²	175,00 zł	3 500,00 zł	8%	3 780,00 zł
37. Uszczelnienie stref mokrych System hydroizolacji, naroża i przejścia; wodoodporność płyty tego nie usuwa.	20,00 m²	90,00 zł	1 800,00 zł	8%	1 944,00 zł
38. Drzwi wewnętrzne z montażem Standardowe rozmiary i ościeżnice.	3,00 szt.	1 700,00 zł	5 100,00 zł	8%	5 508,00 zł
39. Sanitariaty i biały montaż Prysznic, WC, umywalka i armatura; meble kuchenne/AGD w osobnym wyposażeniu najmu.	1,00 kpl.	8 500,00 zł	8 500,00 zł	8%	9 180,00 zł
40. Dostosowanie wejścia, schodów i zabezpieczeń Dodatkowo dla trzeciego lokalu. Zakłada wykorzystanie istniejącej klatki; bez nowej zewnętrznej klatki/windy.	1,00 kpl.	15 000,00 zł	15 000,00 zł	8%	16 200,00 zł
41. Projekt tarasu i wejścia Budżet koncepcyjny z analizy tarasu 50 m²; tylko koszt dodatkowy ponad zwykły dach. Prywatne schody ujęte w docelowych 50 m² lokalu; geometria i wyjście zamykane nieprzeszkłąną pokrywą do projektu i oferty.	1,00 kpl.	6 000,00 zł	6 000,00 zł	23%	7 380,00 zł
42. Dodatkowa nośność dachu użytkowego Budżet koncepcyjny z analizy tarasu 50 m²; tylko koszt dodatkowy ponad zwykły dach. Prywatne schody ujęte w docelowych 50 m² lokalu; geometria i wyjście zamykane nieprzeszkłąną pokrywą do projektu i oferty.	1,00 kpl.	35 000,00 zł	35 000,00 zł	8%	37 800,00 zł
43. Dopłata do hydroizolacji tarasu Budżet koncepcyjny z analizy tarasu 50 m²; tylko koszt dodatkowy ponad zwykły dach. Prywatne schody ujęte w docelowych 50 m² lokalu; geometria i wyjście zamykane nieprzeszkłąną pokrywą do projektu i oferty.	50,00 m²	350,00 zł	17 500,00 zł	8%	18 900,00 zł
44. Posadzka tarasu na podkonstrukcji Budżet koncepcyjny z analizy tarasu 50 m²; tylko koszt dodatkowy ponad zwykły dach. Prywatne schody ujęte w docelowych 50 m² lokalu; geometria i wyjście zamykane nieprzeszkłąną pokrywą do projektu i oferty.	50,00 m²	370,00 zł	18 500,00 zł	8%	19 980,00 zł

Praca i zakres	Ilość	Cena jedn. netto	Razem netto	VAT	Brutto
45. Pełna attyka i obróbki — kwota do ponownej wyceny	30,00 mb	800,00 zł	24 000,00 zł	8%	25 920,00 zł
Zmieniony zakres: pełna osłona bez szkła. Pozostawiono wcześniejszą kwotę 24 000 zł netto jako prowizoryczny budżet, NIE zweryfikowaną cenę attyki. Długość, konstrukcja, masa, obróbki i mocowania wymagają przedmiaru oraz nowej oferty; B 3 nie wycenia tego rozwiązania.					
46. Schody i bezpieczne wyjście na dach	1,00 kpl.	18 000,00 zł	18 000,00 zł	8%	19 440,00 zł
Budżet koncepcyjny z analizy tarasu 50 m²; tylko koszt dodatkowy ponad zwykły dach. Prywatne schody ujęte w docelowych 50 m² lokalu; geometria i wyjście zamykane nieprzeszkloną pokrywą do projektu i oferty.					
47. Dodatkowa reorganizacja PV przy tarasie	1,00 kpl.	5 000,00 zł	5 000,00 zł	8%	5 400,00 zł
Budżet koncepcyjny z analizy tarasu 50 m²; tylko koszt dodatkowy ponad zwykły dach. Prywatne schody ujęte w docelowych 50 m² lokalu; geometria i wyjście zamykane nieprzeszkloną pokrywą do projektu i oferty.					
48. Kuchnia nowego lokalu: zabudowa i montaż	1,00 kpl.	14 500,00 zł	14 500,00 zł	8%	15 660,00 zł
Dopisane względem poprzedniego wariantu sprzedaży, aby porównać mieszkania gotowe do użytkowania.					
49. AGD nowego lokalu	1,00 kpl.	6 500,00 zł	6 500,00 zł	23%	7 995,00 zł
Dopisane względem poprzedniego wariantu sprzedaży, aby porównać mieszkania gotowe do użytkowania.					
50. Meble wolnostojące i lampy nowego lokalu	1,00 kpl.	10 000,00 zł	10 000,00 zł	23%	12 300,00 zł
Dopisane względem poprzedniego wariantu sprzedaży, aby porównać mieszkania gotowe do użytkowania.					

Podsumowanie nadbudowy z tarasem	Kwota
Prace i wyposażenie netto	492 926,00 zł
VAT według przyjętego podziału	49 634,08 zł
Prace i wyposażenie brutto	542 560,08 zł
Rezerwa 12%	65 107,21 zł
Nadbudowa i taras razem z rezerwą	607 667,29 zł

Aktualizacja koncepcji: pełna attyka bez szkła, taras otwarty. Dotychczasowe 24 000 zł netto (roboczo 30 mb × 800 zł) pozostawiono jako prowizoryczną kwotę budżetową, a nie zweryfikowaną cenę nowej osłony. Źródło [B3] dotyczy poprzedniego wariantu szklanego i nie potwierdza kosztu attyki. Jej długość, lekka konstrukcja, masa, obróbki i mocowania wymagają osobnej oferty; wynik ROI zmieni się wraz z faktyczną ceną.

Schody oraz bezpieczne wyjście na dach są ujęte budżetowo. Nowy schemat funkcjonalny zakłada prywatne schody w docelowych 50 m² mieszkania oraz otwieraną nieprzeszkloną pokrywą nad wyjściem. Prześwit, geometria, szczelność i wygoda użytkowania wymagają projektu i oferty. Rezerwa na lokalne wzmocnienia nie zapewnia, że istniejąca konstrukcja przeniesie obciążenia. Lokalizację PV oraz możliwość zachowania 50 m² użytkowego tarasu również musi potwierdzić projekt.

6. Ten sam projekt z tarasem i bez tarasu

Wariant	Nadbudowa z wyposażeniem	Cały projekt	Cena nowego lokalu	Zysk ze sprzedaży	ROI
Nowe 50 m² bez użytkowego tarasu na dachu	456 669 zł	2 577 074 zł	850 000 zł	391 493 zł	15,19%
Nowe 50 m² z tarasem na dachu 50 m²	607 667 zł	2 728 072 zł	1 062 500 zł	447 767 zł	16,41%

Przy założonej premii 25% od bazowej ceny nowego lokalu 850 000 zł taras podnosi cenę o 212 500 zł. Koszt dodatkowy wynosi 150 998,40 zł, a dodatkowy zysk po prowizji — 56 274,10 zł. Aby sam taras pokrył koszt i prowizję, potrzebna jest premia co najmniej 154 807 zł, czyli około 18,2% ceny lokalu bez tarasu.

Premia 25% jest założeniem scenariusza. Oferty mieszkań z różnymi tarasami nie są wystarczającą parą porównawczą do jej potwierdzenia. Wariant bez tarasu zachowuje inne koszty, standard i 24-miesięczny okres; nie wyceniono ewentualnie krótszej realizacji.

7. Porównanie z zakupem gotowych mieszkań

Element porównania — scenariusz środkowy	Wartość
Parter: 69,52 m² × 16 500 zł/m²	1 147 080 zł
Piętro: 58,87 m² × 16 500 zł/m²	971 355 zł
Nowe mieszkanie: 50 m² + taras na dachu 50 m²	1 062 500 zł
Garaż i większe zaplecze — jeden pakiet	75 000 zł
Wartość nieruchomości łącznie	3 255 935 zł
PCC przy zakupie gotowych — 2%	65 119 zł
Oплаты nabycia trzech lokali — budżet	24 000 zł
Koszt zakupu gotowych lokali i zaplecza	3 345 054 zł
Oszczędność kwotowa	616 982 zł
Oszczędność / koszt zakupu gotowych	18,44%

Gotowe lokale porównujemy do finalnego stanu po remoncie i wyposażeniu. Wskaźnik 18,44% obejmuje koszty transakcyjne po obu stronach. Gdy zestawić nakład projektu wyłącznie z cenami gotowych nieruchomości, bez ich opłat nabycia, różnica wynosi 16,21%. Przy zakupie gotowych bez PCC, lecz z 24 000 zł innych opłat, oszczędność wynosi 16,83%.

Wartość porównawcza jest hipotetycznym koszykiem o zbliżonym metrażu i standardzie. Gotowe lokale w nowych budynkach mogą mieć windę, inny standard części wspólnych czy lepszą płynność; starszy dom z nadbudową nie uzyskuje automatycznie takiej samej ceny. Porównanie nie dowodzi istnienia trzech identycznych ofert dostępnych jednocześnie.

6 KONKRETNYCH OFERT · ODCZYT 10.09.2026

8. Oferty z rynku i uzasadnienie cen

Ceny ofertowe

Każda kwota poniżej pochodzi z ogłoszenia sprzedającego lub jego biura. **To ceny oczekiwane, nie ceny transakcji.** Odczyt strony nie potwierdza bieżącej dostępności u sprzedającego. Zestawienie obejmuje różne standardy i dodatki, więc nie tworzymy z niego jednej „średniej ceny Grochowa”.

Oferta	Mieszkanie	Cena ofertowa	Cena / m² mieszkania	Standard i dodatki	Różnice wobec Sztuki 15
Fundamentowa Istniejące mieszkania · budynek 1964 Zobacz ofertę [M1]	59,00 m²	925 000 zł	15 678 zł	Po pełnym remoncie; 3 pokoje, balkon i piwnica ok. 6 m². Wyposażenie i AGD w opisie; bez garażu.	Zbliżony metraż do piętra. Mieszkanie w bloku, bez własnego ogrodu.

Oferta	Mieszkanie	Cena ofertowa	Cena / m ² mieszkania	Standard i dodatki	Różnice wobec Sztuki 15
Garwolińska Istniejące mieszkania · budynek 1963 Zobacz ofertę [M4]	48,00 m ²	799 000 zł	16 646 zł	Do wprowadzenia; 3 pokoje, balkon, piwnica 8,4 m ² . Brak windy. Bez garażu; zakres ruchomego wyposażenia niepotwierdzony.	Mniejszy lokal; nie przenosimy automatycznie jego stawki na 69,52 m ² .
Grenadierów Szerszy kontekst · budynek lata 60. Zobacz ofertę [M5]	56,00 m ²	795 000 zł	14 196 zł	Do zamieszkania lub remontu według opisu; 3 pokoje, balkon, piwnica, bez windy. Cena bez wskazanej osobnej dopłaty za garaż; garażu nie podano.	Punkt odniesienia dla niższego standardu, nie równoważny pełnemu remontowi.
Ostrobramska · balkon Nowszy budynek · budynek 2018 Zobacz ofertę [M6]	50,00 m ²	950 000 zł	19 000 zł	2 pokoje, balkon i komórka; budynek z windą. Zakres remontu nieustalony. Parking ogólnodostępny; brak garażu w pakiecie.	Nowszy budynek; balkon nie odpowiada tarasowi na dachu 50 m ² .
Ostrobramska 126 · taras Mieszkania z tarasem · budynek 2015 Zobacz ofertę [M2]	48,10 m ²	920 000 zł	19 127 zł	Gotowe do zamieszkania; taras 14 m ² , 2. piętro. Komórka w cenie; opcjonalny garaż +69 000 zł.	Taras przy mieszkaniu. Inny metraż i układ niż 50 m ² tarasu na dachu.
Majdańska · taras 50 m² Mieszkania z tarasem · budynek 1999 Zobacz ofertę [M3]	70,00 m ²	1 200 000 zł	17 143 zł	Urządzone, do wprowadzenia; taras 50 m ² ; brak windy. Miejsce garażowe w cenie.	Mieszkanie większe o 20 m ² ; pakiet z garażem. Nie wyodrębnia ceny samego tarasu.

PARTER I PIĘTRO

16 500 zł/m² to założenie modelu

Fundamentowa po remoncie: **15 678 zł/m²**. Garwolińska do wprowadzenia: **16 646 zł/m²**. Bazowe 16 500 zł/m² leży blisko górnej wartości tych dwóch ofert; 17 000 zł/m² jest już wariantem wyższym. Metraż, ogród, stan budynku i zakres wyposażenia wymagają indywidualnej korekty.

NOWE MIESZKANIE Z TARASEM

1 062 500 zł wymaga potwierdzenia

To przyjęte 850 000 zł za nowe 50 m² plus 25% premii za taras 50 m² na dachu. Oferty Ostrobramskiej i Majdańskiej pokazują konkurencyjne pakiety, lecz **nie dowodzą premii 25%**. Cena podzielona przez 50 m² mieszkania to 21 250 zł/m²; tarasu nie doliczamy do powierzchni mieszkalnej.

Dobór: Grochów i sąsiedztwo na Pradze-Południe, mieszkania 48–70 m², z podanym stanem lub zakresem niepewności; dwa przykłady z tarasem. Powtórzenia tego samego lokalu w różnych portalach policzono raz. Oferty oznaczone jako usunięte wyłączone. Nie mamy potwierdzonych cen z aktów notarialnych ani pary identycznych mieszkań z tarasem i bez niego.

9. Scenariusze cenowe i próg 20%

Scenariusz	Stare lokale, zł/m ²	Nowy lokal z tarasem	Zakup gotowych z opłatami	Oszczędność	Zysk ze sprzedaży	ROI
Niższe ceny porównawcze	15 000 zł	1 020 000 zł	3 105 267 zł	12,15%	218 465 zł	8,01%
Scenariusz środkowy	16 500 zł	1 062 500 zł	3 345 054 zł	18,44%	447 767 zł	16,41%
Przykład około 20% oszczędności	17 000 zł	1 062 500 zł	3 410 533 zł	20,01%	510 383 zł	18,71%
Wyższe ceny porównawcze	17 500 zł	1 100 000 zł	3 514 262 zł	22,37%	609 576 zł	22,34%

Każdy wiersz ma ten sam nakład 2 728 072 zł. Niższy i wyższy wariant nie są prognozą prawdopodobieństwa; zmieniają ceny, nie zakres prac. Ceny ofertowe ze źródeł [M1–M6] są punktami odniesienia, nie transakcjami ani wyceną tego domu.

Przy aktualnym budżecie **20% oszczędności** wymaga, aby gotowe lokale z opłatami kosztowały co najmniej 3 410 090 zł, czyli same nieruchomości około 3 319 696 zł przy PCC 2% i 24 000 zł opłat. Przy stałej cenie nowego lokalu i zaplecza odpowiada to około 16 997 zł za m² istniejących mieszkań. **20% ROI ze sprzedaży** wymaga osobno ceny sprzedaży całego pakietu około 3 356 250 zł przed prowizją.

10. Co zmienia wynik

Zmiana względem scenariusza środkowego	Nakład	Oszczędność	Zysk ze sprzedaży	ROI
Robót i wyposażenia o 15% drożej	2 894 586 zł	13,47%	281 253 zł	9,72%
Ceny sprzedaży niższe o 5%	2 728 072 zł	18,44%	288 975 zł	10,59%
Robót +15% i ceny sprzedaży –5%	2 894 586 zł	13,47%	122 461 zł	4,23%
Porównanie zakupu gotowych bez PCC	2 728 072 zł	16,83%	447 767 zł	16,41%
Pełny nowy ETICS zamiast napraw elewacji: +55000 zł	2 783 072 zł	16,80%	392 767 zł	14,11%
Dodatkowe poważne naprawy konstrukcji/wilgoci: +150000 zł	2 878 072 zł	13,96%	297 767 zł	10,35%

W wariantach „ceny sprzedaży –5%” obniżono przyszły przychód z odsprzedaży, pozostawiając niezmienny porównawczy koszt zakupu gotowych dziś. Dlatego wskaźnik oszczędności nie zmienia się od samego tego szoku. Dodatkowe 15% dotyczy prac i wyposażenia ponad rezerwy już zapisane w budżecie. Warianty +55 000 zł i +150 000 zł są oddzielnymi scenariuszami zakresu, nie kwotami pewnego ryzyka.

11. Warunki, których budżet nie zastępuje

- Projekt i aktualne ustalenia planistyczne muszą dopuścić nadbudowę, taras i trzeci lokal; model nie potwierdza uzyskanego pozwolenia ani możliwości wyodrębnienia trzech mieszkań.
- Ekspertyza musi potwierdzić nośność fundamentów i stropów, możliwość wykonania wyjścia na dach, bezpieczeństwo pożarowe i akustyczne oraz utrzymanie zakładanej powierzchni po komunikacji i instalacjach. Trzeba rozwiązać rozmieszczenie PV i odwodnienie dachu.
- Metraż, przedmiar robót, stan wilgoci, okna i elewacja wymagają pomiaru. Budżet nie jest ofertą wykonawczą. Stawki pakietowe bywają niższe od cenników „od”; ich osiągnięcie wymaga ofert.
- W modelu zakup nieruchomości jest z PCC 2% bez zwolnienia. Porównawczy zakup bez PCC pokazano osobno. 8% VAT na część kompleksowych usług mieszkaniowych jest założeniem warunkowym; luźne materiały, wyposażenie i wskazane usługi mają 23%. Zmiana kwalifikacji budynku lub sposobu zlecenia zmienia koszty.
- Wynik odsprzedaży jest przed PIT/CIT i ewentualnym VAT należnym, którego rozliczenie zależy od sytuacji sprzedającego i sposobu realizacji. Bez ustalenia tych zasad nie należy traktować wyniku jako zysku netto. Kalkulator pozwala wpisać łączny koszt finansowania.

12. Źródła i status danych

Odczyt aktualnych źródeł: 10.09.2026. Materiały o domu: ogłoszenie sprzedającego oraz udostępnione rzuty i fotografie. Kwoty z cenników nie są indywidualną ofertą dla Sztuki 15. Wcześniejsze źródła nadbudowy oznaczono oddzielnie; nie przedstawiamy ich jako nowej wyceny wykonawcy.

1. [R1] ADREM — cennik robocizny, netto ↗

(<https://adrem.org.pl/cennik/>)

Punkt elektryczny od 150 zł, płytki od 170 zł/m², malowanie od 20 zł/m². Stawki naszego budżetu są założeniami dla zlecenia pakietowego, nie ofertą ADREM.

2. [R2] ALBIN — remonty Warszawa 2026 ↗

(<https://albin.com.pl/blog/ile-kosztuje-remont-mieszkania-w-warszawie-w-2025/>)

Orientacyjny standard średni 2500–3300 zł/m², rezerwa 10–15%; częściowa wymiana instalacji. Punkt kontroli rzędu kosztów, a nie zamiennik przedmiaru domu.

3. [R3] CHATOS — elewacja i docieplenie ↗

(<https://chatos.pl/cennik/>)

Malowanie elewacji 50–100 zł/m² netto; pełny ETICS EPS 250–400 zł/m² netto. Przyjęto naprawę istniejącego ocieplenia; pełną wymianę pokazano jako osobną zmianę zakresu.

4. [B1] WOODPECKER — Aligator 50 m², kosztorys producenta ↗

(<https://www.domekidom.com/wp-content/uploads/2026/04/Oferta-Aligator-5-m-DEVELOPERSKI-03.2026.pdf>)

Źródło wcześniejszej analizy z 10.09.2026: deweloperski bez fundamentu 202640 zł brutto. W tym ponownym odczycie PDF niedostępny; nie jest ofertą nadbudowy na istniejącym domu.

5. [B2] Wood Idea — drewno KVH ↗

(<https://woodidea.pl/drewno-kvh>)

Punkt materiałowy wcześniejszego kosztorysu; ilości i stawki nadbudowy przeniesiono z jego jawnego przedmiaru, bez nowej oferty wykonawcy.

6. [B3] Bunto Home — historyczne odniesienie dla wariantu szklanego ↗

(<https://balustrada-szklana.pl/balustrada-szklana-cennik/>)

Odczyt 10.09.2026: szkło na stalowych słupkach 769–1000 zł netto/mb. Nowa koncepcja zakłada pełną attykę bez szkła. To źródło nie wycenia attyki; dotychczasowe 24 000 zł netto pozostaje wyłącznie kwotą budżetową do zastąpienia ofertą na zmieniony zakres.

7. [T1] Ministerstwo Finansów — stawki PCC ↗

(<https://www.podatki.gov.pl/podatki-osobiste/pcc/stawki-i-limity>)

Model zakłada 2% PCC przy zakupie domu i porównawczym zakupie trzech lokali z rynku wtórnego, bez zwolnień. Osobno pokazano porównanie bez PCC.

8. [T2] Ustawa VAT — art.41 ust.12–12c i przepisy stawek ↗

(<https://api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2025/775/text.pdf>)

8% w modelu dotyczy wyłącznie kwalifikujących kompleksowych usług mieszkaniowych; 23% dla wyposażenia, AGD, usług projektowych oraz wskazanych prac zewnętrznych. Kwalifikacja do ustalenia. Bez odliczenia VAT i bez rozliczenia VAT należnego od późniejszej sprzedaży.

9. [M1] Fundamentowa — 59 m², 925000 zł ↗

(<https://adresowo.pl/o/mieszkanie-warszawa-praga-poludnie-ul-fundamentowa-3-pokojowe-a0y3l6>)

Odczyt 10.09.2026. Cena ofertowa, nie transakcyjna. Po pełnym remoncie; 3 pokoje, balkon i piwnica ok. 6 m². Wyposażenie i AGD w opisie; bez garażu.

10. [M4] Garwolińska — 48 m², 799000 zł ↗

(<https://www.reals.pl/oferta/3840379841-2-1/mieszkania-sprzedaz-warszawa-garwolinska>)

Odczyt 10.09.2026. Cena ofertowa, nie transakcyjna. Do wprowadzenia; 3 pokoje, balkon, piwnica 8,4 m². Brak windy. Bez garażu; zakres ruchomego wyposażenia niepotwierdzony.

11. [M5] Grenadierów — 56 m², 795000 zł ↗

(<https://www.morizon.pl/oferta/sprzedaz-mieszkanie-warszawa-praga-poludnie-grenadierow-56m2-mzn2047985162>)

Odczyt 10.09.2026. Cena ofertowa, nie transakcyjna. Do zamieszkania lub remontu według opisu; 3 pokoje, balkon, piwnica, bez windy. Cena bez wskazanej osobnej dopłaty za garaż; garażu nie podano.

12. [M6] Ostrobramska · balkon — 50 m², 950000 zł ↗

(<https://adresowo.pl/o/mieszkanie-warszawa-praga-poludnie-ul-ostrobramska-2-pokojowe-h5q3z2>)

Odczyt 10.09.2026. Cena ofertowa, nie transakcyjna. 2 pokoje, balkon i komórka; budynek z windą. Zakres remontu nieustalony. Parking ogólnodostępny; brak garażu w pakiecie.

13. [M2] Ostrobramska 126 · taras — 48,1 m², 920000 zł ↗

(<https://adresowo.pl/o/mieszkanie-warszawa-praga-poludnie-ul-ostrobramska-2-pokojowe-u2o3z4>)

Odczyt 10.09.2026. Cena ofertowa, nie transakcyjna. Gotowe do zamieszkania; taras 14 m², 2. piętro. Komórka w cenie; opcjonalny garaż +69 000 zł.

14. [M3] Majdańska · taras 50 m² — 70 m², 1200000 zł ↗

(<https://www.olx.pl/d/oferta/70-m-50-m-prywatnego-tarasu-grochow-garaz-w-cenie-CID3-ID1caGEU.html>)

Odczyt 10.09.2026. Cena ofertowa, nie transakcyjna. Urządzone, do wprowadzenia; taras 50 m²; brak windy. Miejsce garażowe w cenie.

Model: whole-house-v6-opaque-concept · 10.09.2026 · Szczegółowe kwoty w Excelu. Sumy na stronie głównej zaokrąglono do pełnych złotych; obliczenia prowadzone są do groszy.