

Co warto sprawdzić przed zakupem?

Przykładowy lokal w kamienicy. Dane i kwoty są fikcyjne. Ten materiał nie opisuje żadnej oferty ani rzeczywistej wyceny.

Cel analizy

Porównać remont bez zmiany układu z transformacją wymagającą dodatkowych prac i formalności. Sprawdzić, czy większy zakres uzasadnia zaangażowanie kapitału.

Dwie możliwości

Wariant 1 / Remont: poprawa standardu, bez zakładania zmiany funkcji lub podziału.

Wariant 2 / Transformacja: nowy układ lub podział, wyłącznie po potwierdzeniu wykonalności.

Pierwsza bramka: wykonalność

Sprawdź rzut, dostęp do instalacji, warunki techniczne i dokumentację. Do czasu potwierdzenia wariant 2 pozostaje scenariuszem. Dodatni wynik kalkulacji nie potwierdza wykonalności.

Warianty na jednej podstawie.

Założenie	Remont	Transformacja
Zakup	200 000 zł	200 000 zł
Prace i wyposażenie	70 000 zł	100 000 zł
Pozostałe koszty	20 000 zł	30 000 zł
Cały koszt	290 000 zł	330 000 zł
Przychód - założenie	340 000 zł	400 000 zł
Wynik przed podatkiem	50 000 zł	70 000 zł
Zwrot od kosztu	17,2%	21,2%
Test trudniejszy*	5 500 zł	15 000 zł

* Przychód -10%, prace +15%, pozostałe koszty bez zmiany. Test nie uwzględnia wydłużenia czasu.

Co zawiera rachunek?

Pozostałe koszty są łącznym założeniem dla kosztów zakupu, formalności, rezerwy, finansowania, utrzymania i sprzedaży. W konkretnej sprawie rozbijamy je na pozycje i wskazujemy źródła.

Dodatkowe 40 000 zł kosztu w wariantcie 2 daje zakładane 20 000 zł większego wyniku. Ta różnica wymaga wiarygodnych cen sprzedaży i potwierdzonego zakresu.

Najpierw potwierdź warunki.

Przykładowa rekomendacja: przejdź do weryfikacji technicznej i formalnej, zanim przyjmiesz wariant transformacji jako podstawę zakupu. Wynik rachunku jest warunkowy.

Materiały do dalszej analizy

- Rzut z wymiarami i potwierdzenie powierzchni.
- Dokumentacja funkcji lokalu i wymaganych uzgodnień.
- Zakres prac oraz obmiar do kosztorysu.
- Porównywalne oferty lub transakcje z datą i opisem.
- Harmonogram, warunki finansowania i rezerwa.

Co otrzymujesz w konkretnej sprawie?

Opis wariantów, ich koszty i czas, status źródeł, brakujące dane, ryzyka i rekomendowany następny krok. Zakres, cenę i termin uzgadniamy po przeglądzie materiałów.

Następny krok

Przekaż adres lub ogłoszenie, cel i dostępny rzut. Ustalimy, jaki zakres analizy będzie użyteczny. Kontakt: 517 092 595.

Przykład nie zastępuje projektu budowlanego, opinii uprawnionej osoby ani wyceny rzeczoznawcy. Kwoty nie obejmują podatku dochodowego.