

PODSUMOWANIE

Poniższa propozycja kosztorysu została sporządzona na podstawie przeglądu lokalu, uwzględnione zostały w niej elementy, które odbiegają od standardu panującego na rynku nieruchomości, w związku z czym klasyfikują się do wymiany lub odświeżenia. Zaproponowane wartości poniżej są uśrednionymi cenami ogólnopolskimi. Zestawienie kosztów uwzględnia najbardziej popularne i ogólnodostępne rozwiązania materiałowe oraz koszty wykonawstwa, które dodatkowo mogą ulec zróżnicowaniu w zależności od lokalizacji. Przyjęto średnie wartości w trzech wariantach cenowych - niskim, średnim oraz wysokim - oznacza to, że dla wartości w kolumnie uwzględniającej niskie koszty przyjęto materiały mieszczące się w niższym pułapie cenowym oraz ceny robocizny, które są najkorzystniejsze, analogicznie dla cen średnich oraz wysokich. Należy jednak pamiętać, że dostępne rozwiązania materiałowe oraz indywidualne podejście do wykańczania nieruchomości dają nieograniczone możliwości, oraz przesuwa wartości wskazane w zestawieniu w sposób niemożliwy do obliczenia. Poniższe zestawienie nie uwzględnia również ewentualnych komplikacji i bazuje na bardzo ogólnych danych wyjściowych, ma jedynie charakter szacunkowy.

Łączne koszty remontu wyniosą średnio:

271 000 zł

Powyższa wycena to nasz szacunek - łączny koszt powinien wynieść od 173 000 zł do 369 000 zł, który w oczywisty sposób zależy od jakości użytych materiałów i stawki wykonawcy. Przy zastosowaniu materiałów niższej jakości lub przy niższej stawce dla wykonawcy możliwe jest wykonanie remontu mieszkania w cenie niższej od 173 000 zł, jednak może się to wiązać z kompromisami w zakresie jakości i ostatecznego wyglądu lub terminów remontu. Minimalny szacowany koszt remontu to naszym zdaniem 103 800 zł. Z drugiej strony spodziewamy się, że remont może również przekroczyć nasze szacunki przy zastosowaniu materiałów najwyższej jakości lub przy dużym koszcie wykonawcy.

Wycena z uwagi na wiek budynku jest utrudniona, należy spodziewać się, że szacowane koszty mogą ulec zwiększeniu o ok. 15 proc..

OKNA

WYMIANA OKIEN

Wyliczona cena wymiany stolarki okiennej uwzględnia demontaż starych okien, montaż nowych okien, obróbki otworów okiennych. Zalecamy, aby okna były montowane w systemie "ciepłego montażu". Do ceny końcowej należy doliczyć koszt utylizacji starych okien.

	niska	średnia	wysoka
demontaż starej stolarki	1 000 zł	1 250 zł	1 880 zł
montaż nowej stolarki	2 000 zł	3 000 zł	4 000 zł
obróbka otworów okiennego	700 zł	900 zł	1 300 zł
koszty okien:			
okna PCV	3 210 zł	3 670 zł	5 120 zł
okna drewniane	5 290 zł	6 120 zł	7 480 zł

WYMIANA PARAPETÓW

Przy wymianie parapetów uwzględniliśmy koszt związany z demontażem oraz montażem nowych parapetów. Kalkulacja obejmuje parapet wewnętrzny z konglomeratu o szerokości 25 cm, oraz blaszany parapet zewnętrzny odporny na korozję.

	niska	średnia	wysoka
parapety	1 320 zł	2 000 zł	3 820 zł
montaż parapetów	1 060 zł	1 600 zł	3 040 zł

ŚCIANY
TYNKOWANIE

Wymiana tynków została wyliczona na podstawie oszacowanej powierzchni miejsc w których zaobserwowano problem z jakością tynków, w kosztach uwzględnione zostały takie elementy jak usunięcie starego tynku, przygotowanie podłoża pod tynkowanie oraz samo tynkowanie. W kosztach nie uwzględniliśmy kosztów wywozu gruzu. Po procesie tynkowania ściany należy następnie wygładzić i pomalować, każdorazowo poprzedzając te kroki procesem gruntowania.

	niska	średnia	wysoka
tynk	2 530 zł	3 050 zł	4 140 zł
wykonanie tynku	12 420 zł	15 550 zł	24 470 zł

GŁADŹ

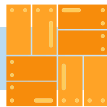
Zaproponowana pozycja wykonania gładzi wynika z braku odpowiedniej struktury tynku, kwota została wyliczona na podstawie oszacowanej powierzchni ścian. Ściany przed nałożeniem gładzi należy odpowiednio przygotować - usunąć odpażone i luźne fragmenty farby, oraz odpowiednio zagruntować podłoże.

	niska	średnia	wysoka
gładź	3 220 zł	3 680 zł	4 140 zł
wykonanie gładzi	9 200 zł	11 500 zł	18 400 zł

MALOWANIE ŚCIAN

Ściany w warunkach naturalnej eksploatacji ulegają zabrudzeniom, te w przeglądanej inwestycji zakwalifikowano do odświeżenia. Zestawione koszty zostały obliczone na podstawie oszacowanej powierzchni przegród do malowania i uwzględniają takie prace jak: przygotowanie i zabezpieczenie pomieszczeń, przygotowanie podłoża pod malowanie, gruntowanie, i dwukrotne malowanie farbą w kolorze bądź białą (wg. zestawienia)

	niska	średnia	wysoka
farba gruntująca	460 zł	920 zł	920 zł
farba ścienna:			
biała	920 zł	2 300 zł	3 220 zł
kolorowa	920 zł	2 760 zł	3 680 zł
usługa malowania	4 600 zł	6 440 zł	9 200 zł

PODŁOGI

WYMIANA POSADZKI

Wymiana posadzki jest dużym przedsięwzięciem mogącym generować różne inne nieprzewidziane wydatki, w naszym zestawieniu zaproponowaliśmy różne materiały wykończeniowe oraz koszty ich montażu, a także szacunkowe wartości związane z usunięciem starej posadzki zakładając, że w trakcie wykonywanych prac nie będzie żadnych komplikacji.

	niska	średnia	wysoka
usunięcie starej podłogi	2 000 zł	5 720 zł	6 000 zł
podłoga:			
panele:			
podkład, panele oraz listwy progowe	9 870 zł	12 880 zł	22 650 zł
listwy PCV przypodłogowe do paneli	1 190 zł	1 590 zł	2 980 zł
robocizna	4 000 zł	5 600 zł	7 000 zł
płytki:			
płytki, fuga, klej, preparat gruntujący	8 000 zł	14 000 zł	24 590 zł
cokoły	1 590 zł	2 390 zł	3 180 zł
robocizna	11 000 zł	14 000 zł	20 000 zł
parkiet:			
drewno na parkiet, grunt poliuretanowy, klej do parkietu	15 000 zł	28 530 zł	50 800 zł
listwy przypodłogowe drewniane	1 530 zł	4 680 zł	6 690 zł
robocizna	6 800 zł	10 400 zł	21 000 zł
wykładzina:			
wykładzina + klej	3 600 zł	7 070 zł	18 000 zł
listwy przypodłogowe do wykładzin	600 zł	730 zł	1 390 zł
robocizna	2 600 zł	3 900 zł	6 000 zł

ŁAZIENKA

SANITARIATY

Koszty związane z remontem łazienki są trudne do przewidzenia, ze względu na licznie występujące rozwiązania architektoniczne i systemowe, w poniższym zestawieniu przyjęliśmy warianty, które są najczęściej wybierane przez konsumentów. W poniższym zestawieniu zostały uwzględnione takie prace jak: usunięcie starych sanitariatów oraz płytek, drobne prace hydrauliczne, drobne prace elektryczne, przygotowanie podłoża pod montaż płytek, montaż płytek oraz same płytki, montaż sanitariatów (wg. zestawienia poniżej). Uwzględniona wycena nie przewiduje ewentualnych komplikacji.

	niska	średnia	wysoka
umywalka	200 zł	350 zł	600 zł
wanna	800 zł	1 200 zł	2 400 zł
prysznic	400 zł	600 zł	1 200 zł
WC wolnostojące	700 zł	1 000 zł	1 400 zł
grzejnik	600 zł	900 zł	1 000 zł
wykończenie łazienki	10 000 zł	14 000 zł	30 000 zł


KUCHNIA
PRACE REMONTOWE

W zamieszczonym kosztorysie prac remontu kuchni uwzględnione zostały takie elementy jak usunięcie starej zabudowy wraz z płytkami, drobne zmiany elektryczne oraz hydrauliczne, oraz stała zabudowa meblowa. W poniższej kwocie nie zostały uwzględnione sprzęty AGD.

	niska	średnia	wysoka
prace remontowe usuwanie starej zabudowy i płytek oraz koszty wykończenia - nowe płytki, wykończenie ścian oraz sufitów	1 800 zł	4 050 zł	9 000 zł
koszty stałe zlewozmywak, wykończenie punktów elektrycznych (4 pkt.) i hydraulicznych (2 pkt.), grzejnik, oświetlenie	1000 zł	1320 zł	2000 zł

ZABUDOWA

	niska	średnia	wysoka
meble kuchenne szafki wiszące oraz stojące z blatem	2 400 zł	9 000 zł	18 000 zł

INSTALACJE

CENTRALNE OGRZEWANIE

Wymiana instalacji C.O jest procesem czasochłonnym i skomplikowanym, podane szacunkowe koszty uwzględniają wymianę orurowania oraz grzejników. Jest to wartość szacunkowa określona na podstawie metrażu oraz ilości punktów grzewczych.

	niska	średnia	wysoka
wymiana instalacji C.O (instalacja bez kotła C.O i grzejników)	13 050 zł	17 400 zł	36 250 zł
wymiana kotła C.O. <i>Koszta wymiany pieca C.O jest oszacowany na podstawie metrażu inwestycji. Wybór pieca należy poprzedzić odpowiednimi kalkulacjami oraz konsultacjami ze specjalistą z dziedziny ogrzewnictwa.</i>	7 250 zł	13 050 zł	15 950 zł
wymiana grzejników bez instalacji (koszt grzejników oraz robocizny) <i>Cena wymiany grzejników jest uzależniona od mocy grzewczej oraz modelu, który wybierzemy, podane kwoty są szacunkowe i bazują na najczęściej wybieranych rozwiązaniach.</i>	3 000 zł	5 250 zł	15 000 zł

DRZWI

DRZWI WEWNĘTRZNE

Wymiana drzwi jest procesem wymagającym dużo precyzji, odpowiednie ułożenie ościeżnic będzie kluczowe dla późniejszej eksploatacji oraz wpłynie na komfort użytkowania. Należy dokładnie zmierzyć otwór drzwiowy przed zamówieniem, aby uniknąć ewentualnych komplikacji. Czas oczekiwania na nowe drzwi u wiodących producentów stolarki może wynieść nawet kilka miesięcy - warto więc o tym pomyśleć we wstępnym stadium planowania remontu.

	niska	średnia	wysoka
usunięcie starych drzwi	1 240 zł	1 650 zł	2 790 zł
nowe drzwi	3 110 zł	5 320 zł	13 210 zł
montaż drzwi	2 350 zł	2 570 zł	2 900 zł

DRZWI ZEWNĘTRZNE

Drzwi zewnętrzne są barierą nie tylko mającą na celu uniemożliwienie przedostania się do środka osobom trzecim, ale również stanowiącą ograniczenie akustyczne oraz termiczne od klimatu panującego za nimi. Drzwi posiadające odpowiednie certyfikaty antywłamaniowe dodatkowo będą podstawą do naliczenia zniżki w przypadku wykupienia ubezpieczenia lokalu.

	niska	średnia	wysoka
wymiana drzwi zewnętrznych z ościeżnicą	800 zł	1 000 zł	1 200 zł
drzwi zewnętrzne	2 000 zł	3 400 zł	6 600 zł

INNE

Powyższe zestawienie nie obejmuje również prac, które często są nieodłączne przy remontach, tj.: wywóz odpadów budowlanych - w zależności od gabarytów ceny zaczynają się od 400 zł za niewielki kontener do nawet 1500 zł w przypadku większych gabarytów. Jeśli w lokalu planowane są zmiany rozkładu pomieszczeń, uwzględnić należałoby prace murarskie, które przy zastosowaniu bloczków porotherm 11,5 wraz z robocizną wahać będą się od 55 do 82 zł/m², oraz prace rozbiórkowe ścian działowych, których wartość szacowana jest od 15 do 36 zł/m². Drobne prace montażowe są liczone „od punktu” i np. montaż uchwyty na kafelkach wyceniany jest na 50-90 zł, w ścianie otynkowanej od 15-30 zł, montaż rolety okiennej to koszt od 25 do 50 zł. Konieczne prace zabezpieczające będą kosztowały w zależności od skali od 150 do 300 zł.

W zaproponowanym kosztorysie nie uwzględniliśmy elementów zewnętrznych takich jak elewacja oraz poszycie dachu. Koszt remontu w przypadku tych dwóch pozycji wiąże się z większą inwestycją. Możemy przyjąć następujące wartości:

Elewacja:

termomodernizacja budynku wraz z wykończeniem elewacji to:

- w przypadku zastosowania styropianu o grubości 15 cm i tynku akrylowego koszt od 120 do 150 zł/m²
- w przypadku zastosowania wełny mineralnej i tynku silikatowego koszty kształtują się od 140 do nawet 180 zł/m²

Chcąc jedynie odświeżyć elewację, koszt takich prac kształtuje się w przedziale od 35 do 65 zł/m²

Dach:

wymiana poszycia dachu w zależności od zastosowanej technologii wiąże się z wieloma nieuniknionymi czynnościami, które musimy wykonać, zanim przystąpimy do prac: demontaż starego dachu oraz orynnowania, a następnie utylizacja odpadów, to wydatek rzędu od 90 do 230 zł/m². Montaż nowego poszycia wraz z materiałem to koszt rzędu od 100 do 200 zł/m², dodatkowo za każdy metr orynnowania z montażem stawki wahają się od 80 do 140 zł.

Koszt wykonania więźby dachowej zależy od konstrukcji i jej szacunkową wartość można obliczyć jedynie na podstawie projektu.

Ponadto do zestawienia nie dodaliśmy również okładzin schodów, za które ceny kształtują się następująco:

- w przypadku okładzin z drewna szlachetnego koszt wynosi od 200 do 450 zł za stopień (7 tys. zł - 11 tys. zł za klatkę schodową)
- w przypadku okładzin kamiennych (granit) koszt kształtuje się od 500 do 1 000 zł za stopień (8 tys. zł - 16 tys. zł za klatkę schodową)
- okładziny z płytek należy liczyć podobnie jak w przypadku glazurniczych od 80 do 250 zł/m² (2,5 tys. zł - 5 tys. zł za klatkę schodową)
- za schody samonośne konstrukcji drewnianej (dąb/jesion) uśrednione koszty wahają się od 10 tys. zł do 35 tys. zł