

**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 przesuwają 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:

**80 500 zł**

Powyższa wycena to nasz szacunek - łączny koszt powinien wynieść od 52 000 zł do 109 000 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 52 000 zł, jednak może się to wiązać z kompromisami w zakresie jakości i ostatecznego wyglądu lub terminów remontu. Minimalny szacowany koszt remontu to naszym zdaniem 31 200 zł. Z drugiej strony spodziewamy się, że remont może również przekroczyć nasze szacunki przy zastosowaniu materiałów najwyższej jakości lub przy dużym koszcie wykonawcy.

Podczas przeglądu mieszkania, ze względu na kondycję techniczną oraz estetykę wskazano elementy wymagające odświeżenia. Szacowane koszty mogą różnić się od proponowanych wartości z uwagi na wiek kamienicy (ok. 1930 r.) i ewentualne komplikacje z tego wynikające. Przy wyborze stolarki okiennej należy pamiętać o nawietrznikach okiennych, dzięki którym wyeliminujemy potencjalne problemy z wentylacją pomieszczeń w przyszłości.

**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
<b>demontaż starej stolarki</b>	360 zł	460 zł	680 zł
<b>montaż nowej stolarki</b>	730 zł	1 090 zł	1 460 zł
<b>obróbka otworów okiennego</b>	350 zł	450 zł	650 zł
<b>koszty okien:</b>			
<b>okna PCV</b>	1 600 zł	1 830 zł	2 560 zł
<b>okna drewniane</b>	2 650 zł	3 060 zł	3 740 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
<b>parapety</b>	710 zł	1 070 zł	2 050 zł
<b>montaż parapetów</b>	570 zł	860 zł	1 630 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	50 zł	60 zł	80 zł
wykonanie tynku	250 zł	310 zł	490 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	710 zł	820 zł	920 zł
wykonanie gładzi	2 040 zł	2 550 zł	4 080 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	190 zł	380 zł	380 zł
farba ścienna:			
<b>biała</b>	380 zł	960 zł	1 340 zł
<b>kolorowa</b>	380 zł	1 150 zł	1 530 zł
usługa malowania	1 910 zł	2 680 zł	3 820 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
<b>usunięcie starej podłogi</b>	430 zł	1 230 zł	1 290 zł
<b>podłoga:</b>			
<b>panele:</b>			
<i>podkład, panele oraz listwy progowe</i>	2 120 zł	2 770 zł	4 870 zł
<i>listwy PCV przypodłogowe do paneli</i>	250 zł	340 zł	630 zł
<i>robocizna</i>	860 zł	1 200 zł	1 500 zł
<b>płytki:</b>			
<i>płytki, fuga, klej, preparat gruntujący</i>	1 720 zł	3 010 zł	5 290 zł
<i>cokoły</i>	340 zł	500 zł	670 zł
<i>robocizna</i>	2 360 zł	3 010 zł	4 300 zł
<b>parkiet:</b>			
<i>drewno na parkiet, grunt poliuretanowy, klej do parkietu</i>	3 220 zł	6 130 zł	10 920 zł
<i>listwy przypodłogowe drewniane</i>	320 zł	990 zł	1 410 zł
<i>robocizna</i>	1 460 zł	2 240 zł	4 520 zł
<b>wykładzina:</b>			
<i>wykładzina + klej</i>	770 zł	1 520 zł	3 870 zł
<i>listwy przypodłogowe do wykładzin</i>	130 zł	150 zł	290 zł
<i>robocizna</i>	560 zł	840 zł	1 290 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
<b>umywalka</b>	200 zł	350 zł	600 zł
<b>wanna</b>	400 zł	600 zł	1 200 zł
<b>WC wolnostojące</b>	350 zł	500 zł	700 zł
<b>grzejnik</b>	300 zł	450 zł	500 zł
<b>wykończenie łazienki</b>	2 000 zł	2 800 zł	6 000 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
<b>prace remontowe</b> usuwanie starej zabudowy i płytek oraz koszty wykończenia - nowe płytki, wykończenie ścian oraz sufitów	550 zł	1 230 zł	2 730 zł
<b>koszty stałe</b> zlewozmywak, wykończenie punktów elektrycznych (4 pkt.) i hydraulicznych (2 pkt.), grzejnik, oświetlenie	1000 zł	1320 zł	2000 zł

**ZABUDOWA**

	niska	średnia	wysoka
<b>meble kuchenne</b> szafki wiszące oraz stojące z blatem	2 200 zł	8 250 zł	16 500 zł


**INSTALACJE**
**ELEKTRYCZNA**

Koszt wymiany instalacji elektrycznej uwzględnia usunięcie starego okablowania, instalacje nowego wraz z „białym montażem” - oprawkami gniazdek i włączników.

	niska	średnia	wysoka
<b>elektryka</b>	1 410 zł	2 580 zł	3 290 zł

**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
<b>wymiana instalacji C.O (instalacja bez kotła C.O i grzejników)</b>	4 230 zł	5 640 zł	11 750 zł
<b>wymiana grzejników bez instalacji (koszt grzejników oraz robocizny)</b> Cena wymiany grzejników jest uzależniona od mocy grzewczej oraz modelu, który wybierzemy, podane kwoty są szacunkowe i bazują na najczęściej wybieranych rozwiązaniach.	800 zł	1 400 zł	4 000 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
<b>usunięcie starych drzwi</b>	450 zł	600 zł	1 020 zł
<b>nowe drzwi</b>	1 130 zł	1 930 zł	4 800 zł
<b>montaż drzwi</b>	860 zł	940 zł	1 060 zł

**DRZWI ZEWNĘTRZNE**

Drzwi zewnętrzne są barierą nie tylko mającą na celu uniemożliwienie przedostania się do środka osobom trzecim, ale również stanowiącą odgraniczenie 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
<b>wymiana drzwi zewnętrznych z ościeżnicą</b>	400 zł	500 zł	600 zł
<b>drzwi zewnętrzne</b>	1 000 zł	1 700 zł	3 300 zł


**PRZYNALEŻNOŚCI**
**BALKON/TARAS**

Powierzchnia balkonu lub tarasu jest idealnym miejscem do relaksu, warto więc uwzględnić prace, które umiłą odpoczynek oraz sprawią, że spędzony na nim czas, będzie dla użytkowników niezapomnianym przeżyciem.

	niska	średnia	wysoka
<b>posadzka:</b>			
<b>deska tarasowa</b>	450 zł	750 zł	1 200 zł
<b>płytki podłogowe</b>	280 zł	420 zł	700 zł
<b>balustrada stalowa</b>	2 300 zł	2 400 zł	2 600 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/m<sup>2</sup>, oraz prace rozbiórkowe ścian działowych, których wartość szacowana jest od 15 do 36 zł/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>
- w przypadku zastosowania wełny mineralnej i tynku silikatowego koszty kształtują się od 140 do nawet 180 zł/m<sup>2</sup>

Chcąc jedynie odświeżyć elewację, koszt takich prac kształtuje się w przedziale od 35 do 65 zł/m<sup>2</sup>

**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/m<sup>2</sup>. Montaż nowego poszycia wraz z materiałem to koszt rzędu od 100 do 200 zł/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> (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