

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:

od 30000 zł do 100000 zł

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
demontaż starej stolarki	360 zł	460 zł	820 zł
montaż nowej stolarki	570 zł	860 zł	1650 zł
obróbka otworów okiennego	250 zł	350 zł	500 zł
koszty okien:			
okna PCV	1600 zł	1830 zł	2560 zł
okna drewniane	2650 zł	3060 zł	3740 zł

WYMIANA PARAPETÓW

Przy wymianie parapetów uwzględniliśmy koszt związany z demontażem oraz montażem nowych parapetów. Kalkulacja obejmuje parapet wewnętrzny z konglomeratu o szerokości 30 cm, oraz blaszany parapet zewnętrzny odporny na korozję.

	niska	średnia	wysoka
parapety	710 zł	1070 zł	2050 zł
montaż parapetów	570 zł	860 zł	1630 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

RÓWNANIE ŚCIAN

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	510 zł	580 zł	710 zł
wykonanie gładzi	1650 zł	2250 zł	4000 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	130 zł	140 zł	170 zł
farba ścienna:			
biała	160 zł	240 zł	580 zł
kolorowa	250 zł	530 zł	1190 zł
narzędzia	27 zł	32 zł	50 zł
usługa malowania	1550 zł	2480 zł	4010 zł
prace przygotowawcze	66 zł	100 zł	191 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	430 zł	1230 zł	1290 zł
wylewka samopoziomująca Ze względu na dużą krzywiznę posadzki w lokalu uwzględnione zostały również koszty związane z koniecznością wykonania wylewki samopoziomującej. Po usunięciu starych okładzin podłogowym problem należy raz jeszcze dokładnie zweryfikować i upewnić się, że zaproponowana pozycja będzie niezbędna do wykonania.	1330 zł	2020 zł	3840 zł
podłoga:			
panele:			
podkład, panele oraz listwy progowe	2120 zł	2770 zł	4870 zł
listwy PCV przypodłogowe do paneli	210 zł	270 zł	630 zł
robocizna	730 zł	860 zł	1290 zł
płytki:			
płytki, fuga, klej, preparat gruntujący	1200 zł	2450 zł	5290 zł
listwy	250 zł	380 zł	500 zł
robocizna	2020 zł	2800 zł	4820 zł
parkiet:			
drewno na parkiet, grunt poliuretanowy, klej do parkietu	2710 zł	6130 zł	10920 zł
listwy przypodłogowe drewniane	320 zł	990 zł	1410 zł
robocizna	1460 zł	2240 zł	4520 zł
wykładzina:			
wykładzina + klej	470 zł	1520 zł	5920 zł
listwy przypodłogowe do wykładzin	130 zł	150 zł	290 zł
robocizna	560 zł	840 zł	1290 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	400 zł	600 zł	1200 zł
WC wolnostojące	350 zł	500 zł	700 zł
grzejnik	300 zł	400 zł	600 zł
wykończenie łazienki	2000 zł	2800 zł	6000 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	550 zł	1230 zł	2730 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	4400 zł	8250 zł	16500 zł


INSTALACJE
ELEKTRYCZNA

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

	niska	średnia	wysoka
elektryka	1410 zł	2580 zł	3290 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
wymiana instalacji C.O (instalacja bez kotła C.O i grzejników)	4230 zł	5640 zł	11750 zł
wymiana grzejników bez instalacji (koszt grzejnika + robocizny) Cena wymiany grzejników jest uzależniona od mocy grzewczej oraz modelu, który wybierzemy, podane kwoty są szacunkowe i bazują na najczęściej wybieranych rozwiązaniach.	800 zł	1400 zł	4000 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	450 zł	480 zł	1000 zł
nowe drzwi	1130 zł	1930 zł	4800 zł
montaż drzwi	860 zł	940 zł	1060 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
usunięcie starych drzwi	110 zł	150 zł	250 zł
nowe drzwi	280 zł	480 zł	1200 zł
montaż drzwi	210 zł	230 zł	260 zł



PRZYNALEŻNOŚCI

BALKON/TARAS

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

	niska	średnia	wysoka
posadzka:			
deska tarasowa	450 zł	750 zł	1200 zł
płytki podłogowe	220 zł	370 zł	700 zł
balustrada stalowa	2300 zł	2400 zł	2600 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 300zł za niewielki kontener do nawet 1800 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 20 do 200 zł.

Wycena kosztów remontu jest poglądowa i nie stanowi podstawy do domagania się wykonania usług remontowych w cenie podanej powyżej od jakiegokolwiek firmy remontowo-budowlanej.