

PRZEJRZYSTA WYCENA

Przykładowe zakresy i budżety realizacji

Ten materiał pokazuje, w jaki sposób Bielbud porządkuje zakres prac i szacuje budżet. Nie zastępuje oględzin ani indywidualnej oferty - pomaga natomiast zrozumieć, od czego zależy cena.

1. Punkt startowy

Stan deweloperski, adaptacja albo remont starszego obiektu wymagają innego zakresu przygotowania.

2. Stan przewidywalny

Konstrukcje, instalacje i podłoża muszą być sprawdzone lub przygotowane przed dokładnym wycenieniem wykończenia.

3. Standard wykonania

Budżet zależy również od poziomu przygotowania, trwałości materiałów, detali i liczby rozwiązań indywidualnych.

Ważne

Na stronach 4-5 przedstawiamy modelową kalkulację mieszkania 50 m². Pokazuje ona typową skalę kosztów, ale nie zastępuje oględzin i indywidualnej oferty.

Od stanu zastanego do przewidywalnego

Im lepiej rozpoznany i przygotowany obiekt, tym dokładniej można określić zakres, koszt oraz termin. Dlatego wycena starszego mieszkania lub adaptacji poddasza przebiega inaczej niż wycena nowego lokalu od dewelopera.

ETAP 1	ETAP 2	ETAP 3
Ocena	Przygotowanie	Wykończenie
Stan obiektu, projekt, potrzeby klienta, możliwe kolizje i zakres specjalistów.	Naprawy, wyrównania, konstrukcje, instalacje i podłoża niezbędne do uzyskania stabilnej bazy.	Ściany, płytki, podłogi, łazienka, oświetlenie, montaż i odbiór według ustalonego standardu.

Trzy typowe punkty rozpoczęcia

Stan deweloperski	Zwykle pozwala przejść bezpośrednio do przewidywalnego wykończenia po sprawdzeniu podłoży i instalacji.
Adaptacja lub przebudowa	Wymaga wcześniejszego ustalenia konstrukcji, ocieplenia, zabudów, instalacji i kolejności prac branżowych.
Starszy dom lub mieszkanie	Zakres przygotowania może zostać potwierdzony dopiero po demontażach, odkrywkach i ocenie ujawnionego stanu.

Co najczęściej zmienia cenę?

Stan podłoży i instalacji, liczba łazienek, format i układ płytek, zabudowy, oświetlenie, liczba zmian projektu, utrudniony dostęp, prace innych ekip oraz wybrany standard wykonania.

Trzy standardy jednego procesu

Standard nie oznacza dobrze albo źle. Każdy wariant wymaga poprawnego technicznie wykonania. Różnice dotyczą zakresu przygotowania, materiałów, liczby detali i czasu potrzebnego na ich wykonanie.

PODSTAWOWY

Kontrola budżetu i funkcjonalny efekt

- proste układy i typowe rozwiązania
- standardowe materiały i detale
- ograniczona liczba zmian i prac indywidualnych

KOMFORT - REKOMENDOWANY

Najlepszy balans trwałości, estetyki i ceny

- dokładniejsze przygotowanie powierzchni
- lepsze rozplanowanie połączeń i detali
- rozsądna personalizacja bez niepotrzebnego komplikowania

PREMIUM

Więcej rozwiązań indywidualnych i wymagających detali

- niestandardowe układy i materiały
- większa liczba prób, dopasowań i obróbek
- rozszerzona kontrola efektu końcowego

Większy i ciągły zakres prac

Przy dobrze przygotowanym froncie robót czas organizacji, dojazdów i zmian stanowiska rozkłada się na większą realizację. Może to pozwolić na korzystniejszą cenę pakietową. Nie oznacza jednak pomijania koniecznych etapów technologicznych.

Przykładowy budżet: 50 m²

Model dotyczy wykończenia mieszkania w stanie deweloperskim w standardzie Komfort - rekomendowanym. Najpierw pokazujemy zakres robocizny, a na następnej stronie pełną skalę inwestycji. Wszystkie podane kwoty są kwotami brutto.

Założenia modelowe

Jedna łazienka, pełne szpachlowanie i malowanie, 36 m² powierzchni układania płytek, 38 m² paneli, 32 mb listew, 3 drzwi oraz 6 standardowych lamp. Typowe formaty płytek i przygotowane punkty instalacyjne.

ZAKRES	ZAŁOŻENIE	ROBOCIZNA BRUTTO
Ściany i sufity	Pełne szpachlowanie i dwukrotne malowanie	10 000-11 000 zł
Prace glazurnicze	Łazienka, kuchnia i przedpokój	4 000-5 000 zł
Panele i listwy	38 m ² paneli i około 32 mb listew	1 900-2 100 zł
Drzwi wewnętrzne	Montaż 3 standardowych kompletów	800-1 000 zł
Lampy	Montaż 6 lamp w przygotowanych punktach	360-400 zł
Wyposażenie łazienki	Odpiływ liniowy, kabina, WC podwieszane, umywalka i szafka	2 500-2 900 zł

Podstawowy zakres robocizny: 19 600-22 400 zł

Po uwzględnieniu możliwego przygotowania podłogi, drobnych prac instalacyjnych, organizacji i rezerwy realny budżet robocizny wynosi zwykle 24 000-32 000 zł.

Montaż kuchni systemowej jest opcją dodatkową: orientacyjnie 2 500-5 000 zł robocizny, zależnie od liczby szafek, blatów, sprzętu i koniecznych doposażeń.

Od robocizny do całej inwestycji

Końcowy budżet obejmuje nie tylko prace widoczne po zakończeniu remontu. Znaczenie mają również przygotowanie, materiały techniczne, dostawy i wybrane wyposażenie.

MOŻLIWY KOSZT	BRUTTO
Dodatkowe naprawy lub rozszerzenie hydroizolacji	500-1 500 zł
Miejscowe wyrównanie podłoża	800-2 000 zł
Drobne przeróbki hydrauliczne i elektryczne	1 000-3 000 zł
Zabezpieczenie, transport, dostawy i sprząatanie	800-2 000 zł
Rezerwa na ujawnione poprawki i zmiany	1 500-3 000 zł

ELEMENT BUDŻETU	BRUTTO
Robocizna	24 000-32 000 zł
Materiały techniczne	8 000-14 000 zł
Materiały wykończeniowe i wyposażenie bez kuchni	18 000-35 000 zł
Całość bez kuchni i AGD	50 000-81 000 zł
Kuchnia systemowa z podstawowym AGD	+15 000-40 000 zł
Całość z kuchnią i AGD	65 000-120 000 zł

Co wyceniamy osobno?

Sufity podwieszane, nowe punkty świetlne, większe przeróbki instalacji, wielkie formaty płytek, zabudowy wykonywane na zamówienie, prace konstrukcyjne oraz zmiany wprowadzone podczas realizacji.

Wszystkie kwoty są orientacyjnymi kwotami brutto i nie stanowią oferty handlowej. Dokładna wycena powstaje po poznaniu lokalu, projektu, zakresu prac i wybranego standardu.

Opowiedz o swojej inwestycji

bielbud.pl/umow-konsultacje