



یکی از اهداف بازسازی ساختمان فرسوده، بهبود عملکرد امکانات و ایمنی ساختمان است. با گذشت زمان و فرسایش بنا، بسیاری از ساختمان‌های قدیمی به مشکلات متعدد ایمنی برمی‌خورند. بازسازی و تقویت اجزای ضعیف، به‌روزرسانی سیستم‌های ایمنی مانند آتش‌نشانی، مقاومت در برابر زلزله، برق یا گرمایش و افزودن سایر الزامات ایمنی

## اهداف بازسازی خانه‌های قدیمی

می‌تواند ساختمان را به یک محیط امن‌تر برای ساکنان و کاربران آن بنا تبدیل کند. از دیگر دلایل برای بازسازی ساختمان‌های کلنگی، بهبود کارایی و انرژی ساختمان است. یکی از دلایل اصلی در بازسازی یک بنا خصوصاً بناهای قدیمی تر بهبود استفاده از فضای داخلی و خارجی ساختمان است.

## همیشه‌های

# حساب و کتاب بازسازی

برای صرفه‌جویی در هزینه دستمزد در پاییز و زمستان بازسازی کنید

نخستین اقدامی که برای بازسازی خانه باید انجام دهید بر آورد هزینه‌ها و بررسی آیتم‌های مختلف پروژه است. در شرایط فعلی برای بر آورد هزینه بازسازی خانه باید حداقل روی متری ۱۷ میلیون تومان حساب کنید.

### عوامل تأثیرگذار در هزینه بازسازی چیست؟

- قیمت و نرخ بازسازی یک واحد یا ملک ثابت نیست و در زمان‌های مختلف بر حسب عوامل زیر دستخوش تغییر می‌شود:
- مترآز و مساحت ملک
- نوع مواد و مصالح به کاررفته
- زمان ساخت و عمر بنا
- منطقه بازسازی
- روش بازسازی
- فصل انجام بازسازی
- هزینه دستمزد پیمانکار

### هزینه تخریب و بازسازی

قیمت تخریب ساختمان	هزینه عملیات تخریب ساختمان
در سال ۱۴۰۳	دستمزد روزانه کارگر
۵۰۰,۰۰۰ تومان	تخلیه و انتقال نخاله
۵۰۰,۰۰۰ تا ۳,۰۰۰,۰۰۰ تومان	بارگیری و حمل نخاله
توضیح: هزینه‌ها با توجه به طبقه و مترآز خانه متفاوت است. قیمت‌های فوق صرفاً بازه‌ای از نرخ‌ها را نشان می‌دهد.	

### هزینه و قیمت بازسازی کف، سقف و دیوار آشیزخانه

بازسازی هر بخش	بازه قیمت در سال ۱۴۰۳
بازسازی کف آشیزخانه (کفیوش)	۳۵۰,۰۰۰ تا ۷۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
بازسازی دیوارهای آشیزخانه	۳۵۰,۰۰۰ تا ۷۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
بازسازی سقف آشیزخانه	۳۰۰,۰۰۰ تا ۲۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
نصب تجهیزات	۲۰۰,۰۰۰ تا ۵۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
اجرت نصب کابینت	۲۰۰,۰۰۰ تومان به بالا

### تکنیک‌های محاسبه هزینه بازسازی

روش‌های متفاوت و متعددی برای محاسبه هزینه بازسازی یک واحد مسکونی وجود دارد.

**۱** محاسبه هزینه براساس مترآز بازسازی: در این روش، بازسازی براساس میزان مترآز انجام می‌شود و کارفرما باید آن را پرداخت کند. البته هزینه مترآز براساس قسمت‌های مختلف خانه متفاوت است. برای مثال هزینه بازسازی یک مترمربع از آشیزخانه با نرخ اتاق نشیمن متفاوت است.

**۲** محاسبه هزینه براساس دستمزد: (دستمزد+تجهیزات): در این روش پیمانکار فاکتور تجهیزات خریداری شده را در اختیار کارفرما قرار می‌دهد و رقم دستمزد خود را به آن اضافه می‌کند.

**۳** محاسبه هزینه براساس دستمزد مجموعه: در این روش، مالک آپارتمان خود تجهیزات را می‌خرد و در ادامه فقط دستمزد اجرا را به کارگران یا پیمانکار پرداخت می‌کند.

### هزینه بازسازی ساختمان

بازه قیمت و هزینه بازسازی	عملیات بنایی
۵۰ متری (۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰ تا ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان)	کف و سیمان و تیغه
۷۰ متری (۱,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰ تا ۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان)	کاشی‌کاری دیوار
۱۰۰ متری (۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تا ۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان)	گچ‌کاری
۱۲۰ متری به بالا (۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تا ۳,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان)	سنگ‌کاری

توضیح: در جدول بالا، هزینه‌ها تخمینی است.

### قیمت تأسیسات (آب و فاضلاب)

تأسیسات مکانیکی (آب و فاضلاب)	بازه قیمت در سال ۱۴۰۳
مصالح (لوله و اتصالات پنج‌لایه)	۶۰۰,۰۰۰ تا ۱۴۰۰ تومان (متری)
مصالح (لوله و اتصالات سفید)	۶۰۰,۰۰۰ تا ۱۴۰۰ تومان (متری)
مصالح (لوله و اتصالات پلیکای فاضلاب)	۶۵۰,۰۰۰ تا ۱,۸۵۰,۰۰۰ تومان

## بهترین فصل برای بازسازی آپارتمان قدیمی



بهتر است بازسازی آپارتمان قدیمی در فصل پاییز و زمستان انجام شود؛ چون در این مدت، کار پیمانکاران، کمتر می‌شود و در نتیجه کار شما را سریع و بی‌بوسته پیش می‌برند و به اتمام می‌رسانند. همچنین هزینه نیروی انسانی در این فصول، قدری کاهش می‌یابد. از طرفی بازسازی آپارتمان قدیمی، نیاز به کار در فضای بیرونی ندارد و به همین دلیل،

سرما مشکلی در کار افراد ایجاد نمی‌کند. ضمناً برای بازسازی کفیوش خانه، برق کشی، سقف ساختمان (مثل ایزوگام کردن)، تغییر نما، عوض کردن در و پنجره‌ها و دیوار پوش، نصب سرویس بهداشتی و کثاف کاری، هیچ نیازی به مجوز نخواهد داشت.



### نکته‌ها

#### نکات کلیدی در بازسازی

##### حذف برخی دیوارها و افزودن چند دیوار

یکی از تغییرات عمده‌ای که می‌توانید در منزل قدیمی خود ایجاد کنید، برداشتن دیوارها و افزودن دیوارهای جدید است.

##### تغییر کفیوش منزل

یکی از راه‌های عالی برای زیباسازی فضای خانه کلنگی، تغییر کفیوش خانه است. بهتر است هر کفیوشی که انتخاب می‌کنید، آن را در کل فضای خانه اجرا کنید تا فضایی یکپارچه در اختیار داشته باشید.

##### استفاده از کاغذدیواری، رنگ و نقاشی

با انتخاب رنگ یا کاغذ دیواری مناسب برای منزل قدیمی، می‌توانید فضایی جذاب و مدرن به منزل خود ببخشید.

##### انتخاب نمایی خلاقانه و محافظ برای ساختمان

یکی از بهترین کارها برای بازسازی ساختمان این است که نمایی خلاقانه و محافظ برای دیوارهای بیرونی ساختمان انتخاب کنید.

##### تعویض در و پنجره‌های خانه

با تعویض درها و پنجره‌ها و استفاده از شیشه‌های دوجداره، فضای خانه زیبا و دلنشین و میزان مصرف انرژی بهینه می‌شود. با استفاده از درهای ضدسرقت، می‌توانید امنیت خانه را نیز بالا ببرید.

##### تغییر حمام و دستشویی خانه

در صورت امکان کف و دیوار این بخش‌ها را تخریب کنید، لوله‌کشی را تعویض و سپس دیوار و کف را عایق‌بندی کنید. در نهایت با انتخاب سرامیک باکیفیت برای دیوار و کف می‌توانید حمام و دستشویی جذابی داشته باشید.

##### بازسازی آشیزخانه

برای بازسازی این بخش، پس از یکپارچه‌سازی آشیزخانه و پذیرایی، می‌توانید کابینت‌ها را نوسازی و تعویض کنید و لوله‌کشی و شیرآلات را تغییر دهید.

##### تعویض برق کشی و کلید و پریزها

برای بهینه‌سازی زیرساخت‌های خانه کلنگی و جلوگیری از دوباره‌کاری، بهتر است برق کشی خانه تعویض شود.

##### بازسازی سقف ساختمان

برای زیباسازی سقف خانه می‌توانید از کثاف گچبری طرح کثاف استفاده کنید که مقاومت و زیبایی منحصر به فردی دارد.

##### انتخاب سیستم کارآمد برای سرمایش و گرمایش خانه

استفاده از سیستم‌های مدرن و کارآمد برای سرمایش و گرمایش خانه باعث آسایش اعضای خانواده در فصول گرم و سرد سال می‌شود.

##### بازسازی اتاق خواب‌های خانه کلنگی

اتاق خواب یکی از مهم‌ترین بخش‌های خانه است که با بازسازی آن می‌توانید حس و حال خوبی به اعضای خانواده ببخشید. سعی کنید پنجره‌های این اتاق‌ها را به‌گونه‌ای تنظیم کنید که در طول روز، نور طبیعی کافی داشته باشند. همچنین رنگ‌آمیزی دیوارها جز دیوار اصلی اتاق (مثلاً دیوار پشت تختخواب) به اتاق نمای جذابی می‌دهد.

### جدول هزینه خرید و تعویض تأسیسات برقی (کلید، پریز و...)

لیست تأسیسات برقی	واحد	بازه قیمت سال ۱۴۰۳
سیم (برق، آنتن، تلفن)	متر	۱۴,۰۰۰ تا ۶۰,۰۰۰ تومان
کلید و پریز	عدد	۵,۰۰۰ تا ۷,۰۰۰ تومان
دریازکن (آیفون تصویری)	عدد	۱,۵۰۰,۰۰۰ تا ۵,۰۰۰,۰۰۰ تومان
تابلوی برق	عدد	۱۵۰,۰۰۰ تا ۲,۰۰۰,۰۰۰ تومان
نور مخفی	متر	۱۲,۰۰۰ تا ۴۰,۰۰۰ تومان

### جدول هزینه بازسازی کابینت آشپزخانه

کابینت آشپزخانه	بازه قیمت سال ۱۴۰۳ بر حسب متر
کابینت مدرن (ایرانی)	۴,۰۰۰,۰۰۰ تا ۶,۵۰۰,۰۰۰ تومان
کابینت مدرن ایرانی درجه یک	۴,۶۰۰,۰۰۰ تا ۶,۸۰۰,۰۰۰ تومان
کابینت خارجی	۶,۰۰۰,۰۰۰ تا ۱۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان
کابینت نئوکلاسیک	۷,۰۰۰,۰۰۰ تا ۹,۰۰۰,۰۰۰ تومان

### جدول قیمت صفحه کابینت

صفحه کابینت	بازه قیمت سال ۱۴۰۳
کورین ایرانی	۳,۵۰۰,۰۰۰ تا ۷,۰۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
کورین خارجی	۴,۵۰۰,۰۰۰ تا ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
سنگ طبیعی	۳,۰۰۰,۰۰۰ تا ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
سنگ کوارتز	۳,۰۰۰,۰۰۰ تا ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان (متری)

### جدول هزینه بازسازی اتاق خواب

بازسازی هر بخش	بازه قیمت سال ۱۴۰۳
بازسازی کف اتاق خواب (کفیوش)	۳,۵۰۰,۰۰۰ تا ۷,۰۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
بازسازی دیوارهای اتاق خواب	۳,۵۰۰,۰۰۰ تا ۷,۰۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
بازسازی سقف اتاق خواب	۳,۰۰۰,۰۰۰ تا ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان (متری)
بازسازی کمد دیواری اتاق خواب	۳,۰۰۰,۰۰۰ تا ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان (متری)