

01

Ringkasan Kos Projek

ANGGARAN PERANCANGAN UTAMA

RM 761,226

Julat: RM 716,005 - RM 806,447

Skop asas: RM 753,689

SKOP KONTRAKTOR

RM 681,689

BEKALAN PEMILIK

RM 72,000

KELUASAN BERWAJAR

2,955 sqft

PROFIL PROJEK

Lokasi

Terengganu

Bilik

5 / 4

Keadaan tapak

Normal / akses mudah

Jenis

1 tingkat

Profil spesifikasi

Premium

Keutamaan pemilik

Seimbang - nilai + kawalan

APA YANG PERLU ANDA TAHU?

■ Julat perancangan projek ini ialah RM 716,005 hingga RM 806,447. Gunakan midpoint sebagai rujukan awal untuk planning. Nilai ini bukan quotation atau harga kontrak.

■ 4 item Owner Supply perlu diselaraskan dengan kontraktor supaya urusan pembelian, pemasangan dan warranty jelas.

■ 3 item ditanda untuk semakan profesional sebelum harga dan scope dimuktamadkan.

02

Ke Mana Bajet Anda Pergi

JULAT RENDAH

RM 716,005

MIDPOINT

RM 761,226

JULAT TINGGI

RM 806,447

PEMBAHAGIAN TANGGUNGJAWAB

Kontraktor RM 681,689 (90.4%)**Owner Supply RM 72,000 (9.6%)**

ANALISIS KOS / KAKI PERSEGI

LOW

RM 242.29/sqft

MID

RM 257.60/sqft

HIGH

RM 272.90/sqft

KONTRAKTOR

RM 230.68/sqft

BUKAN KADAR PAKEJ GARO

Semua RM/sqft di atas ialah nisbah perancangan berdasarkan weighted build area projek ini. Ia bukan GARO package rate, quotation atau unit rate dalaman.

KEDUDUKAN BAJET SASARAN

Budget sasaran tidak direkodkan dalam snapshot ini. Gunakan planning range dan Work Package Map untuk menetapkan sasaran awal.

03

Peta Bajet Work Package

Lima work package ini membentuk keseluruhan Base Scope projek. Nilai komponen dalaman tidak dipaparkan secara berasingan.

WORK PACKAGE	KONTRAKTOR	OWNER SUPPLY	TOTAL / %
Core Build & General Construction	RM 470,689	RM 0	RM 470,689 / 62.5%
Struktur, Envelope & Openings	RM 86,000	RM 16,000	RM 102,000 / 13.5%
Kemasan Dalaman & Amenities	RM 12,000	RM 56,000	RM 68,000 / 9.0%
M&E & Building Services	RM 25,000	RM 0	RM 25,000 / 3.3%
External Works, Security & Special Features	RM 88,000	RM 0	RM 88,000 / 11.7%
JUMLAH SKOP ASAS			RM 753,689

APA YANG PERLU DIBERI PERHATIAN

Work package terbesar ialah Core Build & General Construction, mewakili 62.5% daripada Base Scope. Gunakan peta ini untuk menentukan fokus semakan; ia bukan BQ terperinci mengikut trade.

04

Jadual Skop & Tanggungjawab

KOMPONEN	PILIHAN	STATUS	IMPAK
Foundation	Standard footing / ground beam	Dalam Skop	Low
Wall System	Clay brick / upgraded masonry	Naik Taraf	Moderate
Roof System	Complex / premium roof form	Naik Taraf	High *
Ceiling	L-box / simple drop ceiling	Naik Taraf	Moderate
Floor Finish	SPC / engineered finish	Bekalan Pemilik	Moderate
Windows & Glazing	Full-height / performance glazing	Naik Taraf	High
Doors	Security / premium main door	Bekalan Pemilik	Moderate
Kitchen	Full standard kitchen	Bekalan Pemilik	Moderate
Bathroom Finish	Upgraded sanitary + glass screen	Bekalan Pemilik	Moderate
Electrical	Extensive M&E	Naik Taraf	High
Air-conditioning	Provision only	Dalam Skop	Low
Water System	Standard water system	Dalam Skop	Low
External Works	Fence + gate / major external	Naik Taraf	High
Outdoor / Landscape	Swimming pool	Naik Taraf	High *
Security	Provision only	Dalam Skop	Low
Special Features	Indoor garden / feature glass roof	Naik Taraf	High *

* Item bertanda memerlukan semakan profesional. Item berstatus Excluded belum dimasukkan dalam anggaran semasa.

05

Pemacu Kos & Peluang Nilai

PEMACU KOS / PERHATIAN

- Kolam atau external works ialah antara pemacu kos utama.
- Bentuk bumbung yang kompleks meningkatkan cost exposure.
- Performance glazing dan bukaan besar meningkatkan cost exposure.
- Skop M&E yang lebih kompleks meningkatkan cost exposure.

PELUANG VALUE ENGINEERING

- Semak sama ada bentuk bumbung boleh dipermudahkan tanpa menjejaskan fungsi dan design intent.
- Semak semula keluasan dan jenis glazing pada bukaan yang berimpak tinggi.
- Kawal pilihan finishing Owner Supply supaya tidak melebihi allowance.
- Pertimbangkan phasing untuk external works yang tidak kritikal kepada handover.

PENTING

Value Engineering bukan sekadar potong kos. Mulakan dengan pilihan yang tidak kritikal dan jangan kompromi struktur, waterproofing, keselamatan atau compliance.

06

Risiko & Perancangan Kontingensi

RISIKO KOS

High

BUILDSMART SCORE

Perlu perhatian tinggi

BUFFER KE HIGH RANGE

RM 45,221

RISIKO YANG PERLU DIKAWAL

- Scope dan budget agak ketat; perubahan kecil boleh memberi kesan kepada buffer.
- Owner Supply memerlukan koordinasi pembelian dan pemasangan.
- Ada specialist system yang memerlukan coordination dan costing lebih teliti.
- Timing bayaran dan cash availability perlu dipadankan dengan milestone sebenar.

TIADA TAMBAHAN AUTOMATIK 5% CONTINGENCY

Julat Low/Mid/High sudah mengambil kira ketidakpastian perancangan. Beza antara midpoint dan High digunakan sebagai buffer awal, jadi contingency 5% tidak ditambah sekali lagi secara automatik.

SEMAKAN PROFESIONAL

Roof System, Outdoor / Landscape, Special Features

07

Bajet Peringkat & Perancangan Tunai

SKOP KONTRAKTOR RM 681,689	OWNER SUPPLY RM 72,000	HIGH RANGE RM 806,447
-------------------------------	---------------------------	--------------------------

BuildSmart tidak menetapkan claim percentage secara andaian. Lengkapkan jadual ini berdasarkan milestone kontrak, progress sebenar, bukti kerja dan kaedah pembiayaan yang digunakan.

Peringkat / Milestone	Trigger / Bukti	Sumber Dana	RM Dirancang
Pra-pembinaan			RM
Peringkat 2			RM
Peringkat 3			RM
Peringkat 4			RM
Peringkat 5			RM
Peringkat 6			RM
Serahan / final			RM

Semak setiap bayaran terhadap milestone kontrak, bukti progress, certification yang berkaitan dan baki tunai selepas bayaran dibuat.

08

Andaian & Tindakan Seterusnya

TINDAKAN DISYORKAN

- Bekukan scope utama sebelum membuat perubahan pada harga atau spec.
- Tetapkan jadual Owner Supply, installation dan warranty sebelum kerja berkaitan bermula.
- Dapatkan semakan specialist untuk item yang memerlukan koordinasi teknikal.
- Banding quotation berdasarkan scope dan spec yang sama.
- Sediakan cash plan berdasarkan milestone dan jadual bayaran sebenar.
- Gunakan High range sebagai rujukan buffer perancangan awal.

ANDAIAN & BATASAN

- Anggaran ini berdasarkan BuildSmart Project Snapshot yang dibekukan semasa pembelian.
- Item berstatus Excluded belum dimasukkan dalam anggaran dan perlu dihargakan secara berasingan sebelum contract scope dimuktamadkan.
- Allowance Owner Supply perlu diselaraskan dari segi pembelian, delivery, installation dan warranty.
- Kos sebenar perlu disahkan berdasarkan drawing, keadaan tapak, keperluan authority/engineer, vendor quotation dan scope akhir projek.
- Report ini ialah alat perancangan awal. Ia bukan quotation, BQ, tender, valuation certificate atau kontrak pembinaan.

SETERUSNYA

Gunakan report ini bersama drawing, quotation sebenar dan checklist BuildSmart sebelum scope, harga atau bayaran dimuktamadkan.