



Ośrodek Wdrożeń
Ekonomiczno-Organizacyjnych
Budownictwa „PROMOCJA” Sp. z o.o.



▪ **SEKOCENBUD®** ▪

ZESZYT **13/2015** (1561)

BIULETYN CEN

OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

BCO

część I - OBIEKTY KUBATUROWE

I KWARTAŁ 2015 R.

Wprowadzenie	5
Średnie krajowe ceny obiektów kubaturowych i ich struktury	
- uszeregowane według klas obiektów z PKOB	11
1110 Budynki mieszkalne jednorodzinne	11
1110-100 Budynki mieszkalne jednorodzinne - wolno stojące	11
1110-200 Budynki mieszkalne jednorodzinne - bliźniacze	106
1122 Budynki o trzech i więcej mieszkaniach	121
1122-100 Budynki od 3 do 10 mieszkań	121
1122-200 Budynki powyżej 10 mieszkań, od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych	130
1122-300 Budynki powyżej 10 mieszkań, od 5 do 9 kondygnacji nadziemnych	140
1122-400 Budynki powyżej 10 mieszkań, ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych	150
1130 Budynki zbiorowego zamieszkania	188
1211 Budynki hoteli	197
1220 Budynki biurowe	213
1230 Budynki handlowo - usługowe	231
1230-100 Centra handlowe, domy towarowe	231
1230-200 Samodzielne sklepy, butiki, apteki	250
1230-500 Stacje paliw	265
1242 Budynki garaży	294
1242-100 Garaże wielopoziomowe nadziemne i podziemne	294
1242-200 Garaże jednopoziomowe nadziemne z wydzielonymi zamykanymi stanowiskami	300
1251 Budynki przemysłowe	310
1251-100 Budynki produkcyjne ogólnego przeznaczenia	310
1251-200 Budynki technologiczno-produkcyjne	331
1251-300 Budynki produkcyjne przemysłu rolno-spożywczego	336
1252-400 Chłodnie magazynowe	346
1252-600 Budynki magazynowe ogólnego przeznaczenia	353
1261 Ogólnodostępne obiekty kulturalne	368
1263 Budynki szkół i instytucji badawczych	375
1264 Budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	411
1265 Budynki kultury fizycznej	431
1271 Budynki gospodarstw rolnych	469
1272 Budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych ..	508
1274 Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione	523
2224 Linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne rozdzielcze	535
2224-800 Stacje i podstacje transformatorowe	535
Słownik powiązań obiektów według klasyfikacji KOB - PKOB	540

Wykaz dodatkowych obiektów znajdujących się tylko na płycie CD i w portalu www.esekocenbud.pl

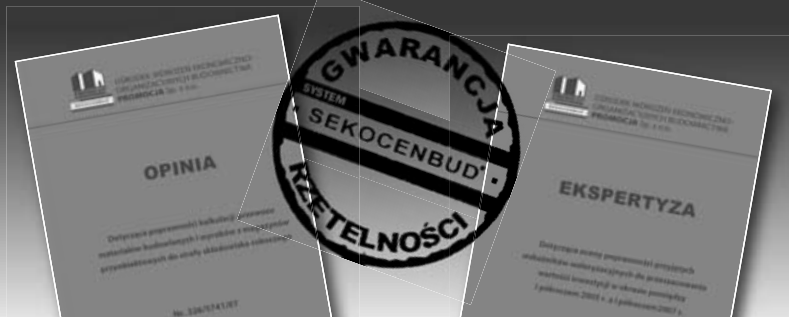
1110-106 (1156)	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia, z pustaków trocinobetonowych
1110-107 (1157)	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia, z cegły kratówki - „DEMOKRATKA”
1110-108 (1158)	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia, szkielet z lekkich kształtowników stalowych ocynkowanych
1110-113 (1165)	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia, z pustaków ceramicznych U/220
1110-181 (1691)	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia, o konstrukcji szkieletowej drewnianej - DOM LETNI
1110-203 (1164)	Dom bliźniaczy bez podpiwniczenia, z pustaków ceramicznych U/220 i cegły kratówki
1122-201 (1110)	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny 3/5-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony
1122-202 (1120)	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4 -kondygnacyjny, podpiwniczony
1122-205 (1113)	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny 4-kondygnacyjny - KAMIENICA, bez podpiwniczenia
1122-301 (1121)	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny 5-kondygnacyjny, z garażem podziemnym
1230-201 (2721)	Pawilon handlowy parterowy, bez podpiwniczenia
1242-101 (2661)	Parking - garaż wielopoziomowy nadziemny typu otwartego
1242-201 (2663)	Garaż 3-boksowy
1242-301 (2664)	Wiata garażowa drewniana
1252-601 (2311)	Budynek magazynowy o konstrukcji stalowo-murowanej
1263-101 (1340)	Szkoła podstawowa o 24 pomieszczeniach do nauki
1263-102 (1341)	Szkoła podstawowa wiejska o 9 pomieszczeniach do nauki
1264-301 (1530)	Przychodnia zdrowia osiedlowa, 2 kondygnacje + piwnice

WYCENY • EKSPERTYZY • OPINIE

Wiedza i doświadczenie ekspertów SEKOCENBUD

Profesjonalne doradztwo

Wyceny i ekspertyzy waloryzacyjne



OWEOB PROMOCJA Sp. z o.o.
02-796 Warszawa, ul. Migdałowa 4
☎ 22 24 25 400, ☎ 22 24 25 401
✉ promocja@sekocenbud.pl

www.sekocenbud.pl

SYSTEM

▪ SEKOCENBUD® ▪

Biuletyn cen obiektów budowlanych (BCO) część I – obiekty kubaturowe, zawiera średnie krajowe ceny obiektów kubaturowych oraz ich struktury.

Biuletyn BCO można stosować do:

- a) obliczania planowanych kosztów robót budowlanych na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego,
- b) opracowywania kosztorysów ofertowych metodą uproszczoną,
- c) ustalania szacunkowej wysokości nakładów finansowych na wykonanie różnego rodzaju obiektów lub ich części, dla potrzeb:
 - planowania kosztów w fazie programowania inwestycji i zabezpieczenia środków na jej realizację;
 - sporządzania harmonogramów finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- d) analiz porównawczych opracowywanych kosztorysów ofertowych,
- e) szacowania wartości obiektów budowlanych przez rzeczoznawców majątkowych, dla potrzeb:
 - wyceny składników nieruchomości,
 - ubezpieczenia budynków i budowli,
- f) oceny ekonomicznej poszczególnych wariantów rozwiązań projektowych przez inwestorów i biura projektowe,
- g) analiz porównawczych w toku prac badawczych,
- h) doradztwa finansowego dla deweloperów i ośrodków decyzyjnych.

W biuletynie podano ceny 102 obiektów kubaturowych oraz ceny 2 kompleksów obliczone **w poziomie I kwartału 2015 r.**

Obecnie dla każdego obiektu podawane są dwa kody klasyfikacyjne.

W pierwszym (górnym) wierszu podano kod obiektu wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych

GUS-PKOB z 1999 r. Pierwsze 4 cyfry to symbol „klasy” wg PKOB. Kolejne cyfry po myślniku zostały dodane przez zespół Ekspertów SEKOCENBUD, dla zapewnienia każdemu obiektowi jednoznacznego kodu (symbolu).

W drugim (dolnym) wierszu podano kod obiektu utworzony na podstawie Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (GUS-KOB) z 1989 r.

Od 3 kw. 2012 r. wprowadzone zostały zmiany w układzie klasyfikacyjnym wewnątrz obiektów – w podziale obiektów na elementy (części) obiektu.

W trakcie prac modyfikacyjnych włączono również wartość urządzeń i wyposażenia do wartości elementów (części) obiektu których dotyczą. Obecnie informacje te są prezentowane w tabeli głównej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym /Dz. U. nr 130, poz. 1389/, które obowiązują od 23.06.2004 r., wartość kosztorysowa obiektu powinna uwzględniać wartość wszystkich materiałów, wyrobów, maszyn i urządzeń.¹⁾

Wobec powyższego przestał obowiązywać „Wykaz wyrobów, maszyn, urządzeń, konstrukcji i materiałów, których wartości nie uwzględnia się w kosztorysie” stanowiący załącznik do wcześniej wydanych rozporządzeń.²⁾

Ceny każdego z objętych tym zeszytem obiektów budowlanych podane są w formie tabelarycznej. Każda tablica zawiera ceny jednostkowe i całkowite dla:

- całego obiektu,
- stanów obiektu,
- elementów scalonych obiektu.

¹⁾ ta obligatoryjna zasada uwzględniania wartości wszystkich materiałów, wyrobów, maszyn i urządzeń w wartości kosztorysowej zamówienia została wprowadzona po raz pierwszy w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 stycznia 2004 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego (Dz. U. nr 18 poz. 172 z 6.02.2004 r.), które obowiązywało od 8 marca do 22 czerwca 2004 r.

²⁾ chodzi tu o załącznik nr 2 do nieobowiązującego już rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 26.02.1999 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego.

WPROWADZENIE

Dodatkowo w tablicy obiektu zamieszczone są dwie kolumny zawierające wskaźniki cenowe prezentujące wartości jednostkowe poszczególnych części obiektu odniesione do:

- **m² p.n.** – 1 m² powierzchni netto obiektu (kol. 6);
- **m³ k.b.** – 1 m³ kubatury brutto obiektu (kol. 7).

Pod tablicami cen obiektów podany jest procentowy udział poszczególnych składników ceny kosztorysowej tj. **R, M, S, Kp, Z**, w cenie całkowitej. W składniku **M** uwzględniona jest wartość materiałów wraz z kosztami ich zakupu.

W cenach obiektów kubaturowych nie uwzględniono kosztów wykonania przyłączy dla poszczególnych instalacji obiektowych. Należy je kalkulować odrębnie na podstawie BCO cz. II.

Do cen jednostkowych robót (kol. 4) i cen całkowitych (kol. 5) oraz wskaźników cenowych z kol. 6 i 7 można stosować odpowiednie syntetyczne **współczynniki regionalne zmiany cen** podane w tabeli obok.

ZASADY PRZEDMIAROWANIA

Ilości jednostek miary (odniesienia) obiektów, stanów, elementów zagregowanych należy obliczać na podstawie dokumentacji projektowej.

Jednostki odniesienia (miary) charakteryzujące wielkość obiektu podano w zeszycie w postaci:

- m² powierzchni netto (m² p.n.),
- m² powierzchni użytkowej (m² p.u.),
- m³ kubatury brutto obiektu (m³ k.b.).

Zasady obmiaru powierzchni netto oraz kubatury brutto ustalono według PN-ISO 9836 z roku 1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. Przy obliczaniu powierzchni użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych

Współczynniki regionalne do cen robót wykonywanych w obiektach kubaturowych		
Lp.	Województwo/miasto	Współczynnik
1.	dolnośląskie	
2.	kujawsko-pomorskie	
3.	lubelskie	
4.	lubuskie	
5.	łódzkie	
6.	małopolskie	
7.	mazowieckie	
8.	opolskie	
9.	podkarpackie	
10.	podlaskie	
11.	pomorskie	
12.	świętokrzyskie	
13.	śląskie	
14.	warmińsko-mazurskie	
15.	wielkopolskie	
16.	zachodnio-pomorskie	
17.	WARSZAWA	

zastosowano również zasady obmiaru określone w PN-ISO 9836 oraz dodatkowo wymagania podane w § 11 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. „w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego” (Dz. U. 2012 nr 0, poz. 462). Natomiast w pozostałych obiektach kubaturowych powierzchnię użytkową obliczono tylko na podstawie zasad podanych w PN-ISO 9836.

Uwaga! Ceny publikowane w wydawnictwach SEKOCENBUD nie zawierają podatku VAT.

Cena 1 m ² powierzchni użytkowej budynku (m ² p.u.)	3 116 zł
Cena 1 m ² powierzchni netto budynku (m ² p.n.)	2 521 zł
Cena 1 m ³ kubatury brutto budynku (m ³ k.b.)	705 zł

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Technologia budowy: tradycyjna

Podstawowe dane techniczno-użytkowe:

Powierzchnia zabudowy 121,11 m²

Powierzchnia użytkowa 167,64 m²

Powierzchnia netto 207,17 m²

Kubatura brutto 741,42 m³

Liczba kondygnacji nadziemnych: 2

Podpiwniczenie: częściowe

Ogrzewanie: miejscowe

Warunki gruntowe: grunt kat. III, poziom wody grun-
towej poniżej poziomu posadowienia fundamentów.



PERSPEKTYWA OBIEKTU

PROGRAM UŻYTKOWY

Budynek mieszkalny dwupokoleniowy (z wykorzystaniem poddasza): 6 pokoi + kuchnia + garaż + taras + piwnica użytkowa (pomieszczenia warsztatowe).

TECHNICZNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

KONSTRUKCJE I ELEMENTY BUDOWLANE:

Fundamenty: ławy żelbetowe na podłożu betonowym, monolityczne.

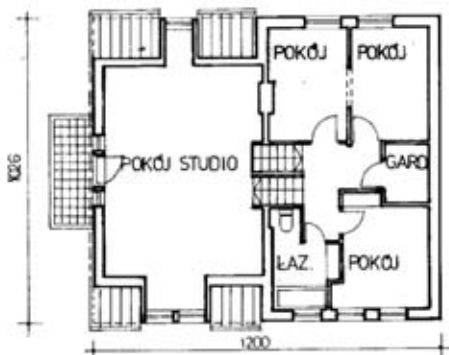
Ściany podziemne: betonowe monolityczne, w części podziemia z klinkieru, nadziemne trójwarstwowe: z cegły dziurawki, pustaków ściennych ceramicznych typu MAX i warstwy izolacyjnej z płyt styropianowych.

Stropy i schody podziemia: strop żelbetowy monolityczny (83%), schody żelbetowe monolityczne (17%).

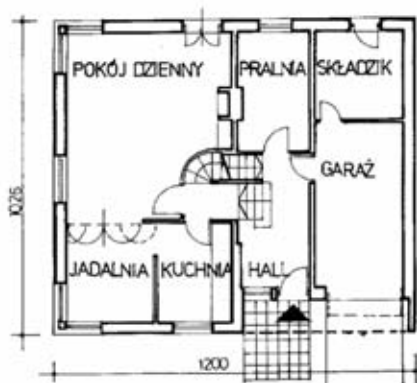
Ściany nadziemne: trójwarstwowe: z cegły dziurawki, pustaków ściennych ceramicznych typu MAX i warstwy izolacyjnej z płyt styropianowych. Ściany szczytowe dachu murowane z cegły ceramicznej (poddasze mieszkalne).

Stropy i schody nadziemne: nad parterem strop żelbetowy monolityczny (96%) i schody żelbetowe, monolityczne (4%).

Ścianki działowe: z cegły dziurawki o grub. 1/2 cegły (90%) i 1/4 cegły (10%).



RZUT PIĘTRA



RZUT PARTERU

Dach: stromy wielospadowy z więźbą drewnianą, kryty dachówką karpiówką ceramiczną w koronkę.

Tynki i oblicowania wewnętrzne: tynki zwykłe kat. III, licowanie ścian płytkami glazurowanymi i płytkami terakotowymi.

Okna i drzwi zewnętrzne: okna jednoramowe, nisko-emisyjne, drewniane (79%), drzwi zewnętrzne drewniane płytowe (7%), wrota garażowe drewniane (14%).

Drzwi wewnętrzne: płytowe.

Malowanie tynków wewnętrznych: farbą emulsyjną (98%) i olejną (2%).

Posadzki: cementowe (21%), z deszczulek dębowych (35%) oraz na poddaszu z desek drewnianych struganych (44%).

Elewacje: tynki szlachetne gładzone, cokół i część ściany frontowej wykończone cegłą klinkierową.

INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE:

Instalacje i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe: instalacja wodociągowa z rur stalowych ocynkowanych z armaturą, kanalizacyjna z rur żeliwnych (20%) i PVC (80%) z przyborami i urządzeniami.

Instalacja gazowa z rur stalowych, z kuchnią gazową z piekarnikiem.

Instalacje i urządzenia zaopatrzenia w ciepło: instalacja centralnego ogrzewania z miejscowego kotła gazowego z rur stalowych (grzejniki żeliwne członowe). Instalacja wyposażona w pompy, kocioł gazowy wraz z automatyką oraz podgrzewacz c.w.u.

Instalacje i urządzenia elektro-energetyczne: budynek posiada rozdzielnicę wtynkową wewnątrz z wyposażeniem. Instalacje oświetlenia (wewnętrzna i zewnętrzna) oraz siły wykonane jako wtynkowe. Oprawy żarowe. Zastosowano osprzęt o standardzie podstawowym. Instalacja odgromowa nienaprzężana. Obiekt posiada instalację połączeń wyrównawczych i ochronę przeciwporażeniową w układzie TN-S, realizowaną przez wyłączniki różnicowo-prądowe o znamionowym prądzie różnicowym 30 mA.

Instalacje i urządzenia teletechniczne i techniki informatycznej: obiekt posiada instalację bramofonu z osprzętem. Bez instalacji TV i telefonicznej.

TABLICA CEN

Kod	Opis	Jm.	Cena jedn. w zł	Cena całkowita w zł	Wskaźnik w zł na:		Udział % w cenie	Zmiany % do IV kw. 2014
					m ² p.n.	m ³ k.b.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
31-000	KONSTRUKCJE I ELEMENTY BUDOWLANE	m² p.u.						
31-100	STAN ZEROWY	m ² p.z.						
31-110	Roboty ziemne	m ³						
31-111	- wykonanie wykopu	m ³						
31-120	Fundamenty	m ³						
31-122	- betonowe	m ³						
31-123	- żelbetowe	m ³						
31-130	Ściany podziemia	m ³						
31-131	- murowane	m ³						
31-132	- betonowe	m ³						
31-160	Stropy i schody podziemia	m ²						
31-180	Izolacje fundamentów i ścian podziemia	m ²						
31-181	- przeciwwilgociowe	m ²						
31-182	- ciepłne i przeciwdźwiękowe	m ²						

TABLICA CEN cd.

Kod	Opis	Jm.	Cena jedn. w zł	Cena całkowita w zł	Wskaźnik w zł na:		Udział % w cenie	Zmiany % do IV kw. 2014
					m ² p.n.	m ³ k.b.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
31-200	STAN SUROWY	m ² p.u.						
31-220	Ściany nadziemna	m ³						
31-221	- murowane	m ³						
31-230	Stropy, sklepienia, schody, podesty	m ²						
31-240	Ścianki działowe (z wyłączeniem wykonywanych na sucho)	m ²						
31-250	Dach – konstrukcja	m ² poł.						
31-254	- konstrukcja drewniana	m ² poł.						
31-260	Dach – pokrycie	m ² poł.						
31-264	- dachówką, łupkiem i płytkami	m ² poł.						
31-267	- rynny i rury spustowe	m ² poł.						
31-270	Podłoga i kanały wewnątrz budynku	m ² p.u.						
31-271	- podłoga	m ²						
31-280	Izolacje nadziemna	m ²						
31-281	- przeciwwilgociowe	m ²						
31-282	- ciepłne i przeciwdźwiękowe	m ²						
31-290	Warstwy wyrównawcze pod posadzki	m ²						
31-300	STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY	m ² p.u.						
31-310	Tynki i oblicowania	m ²						
31-311	- tynki, wyprawy i sztalatury	m ²						
31-312	- okładziny i oblicowania	m ²						
31-320	Okna i drzwi zewnętrzne	m ²						
31-330	Drzwi i okna wewnętrzne	m ²						
31-350	Roboty malarskie	m ²						
31-360	Posadzki	m ²						
31-390	Inne roboty wykończeniowe wewnętrzne	m ² p.u.						
31-392	- balustrady wewnętrzne	m ²						
31-400	STAN WYKOŃCZENIOWY ZEWNĘTRZNY	m ² p.u.						
31-410	Elewacje	m ²						
31-411	- tynki i wyprawy	m ²						
31-412	- okładziny i oblicowania	m ²						
31-490	Różne roboty zewnętrzne	m ² p.u.						

TABLICA CEN cd.

Kod	Opis	Jm.	Cena jedn. w zł	Cena całkowita w zł	Wskaźnik w zł na:		Udział % w cenie	Zmiany % do IV kw. 2014
					m ² p.n.	m ³ k.b.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
41-000	INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE	m ² p.u.						
41-100	INSTALACJE I URZĄDZENIA KANALIZACYJNE, WODO-CIĄGOWE I GAZOWE	m ² p.u.						
41-110	Instalacja wodociągowa	pkt pob.						
41-140	Instalacja kanalizacyjna	pkt odp.						
41-141	- kanalizacja sanitarna	pkt odp.						
41-150	Instalacja gazowa	pkt pob.						
41-200	INSTALACJE I URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W CIEPŁO	m ² p.u.						
41-240	Instalacja centralnego ogrzewania	m ² p.u.						
41-400	INSTALACJE I URZĄDZENIA ELEKTRO-ENERGETYCZNE	m ² p.u.						
41-410	Tablice rozdzielcze	m ² p.u.						
41-420	Instalacja oświetleniowa	wypust						
41-430	Instalacja gniazd wtykowych	wypust						
41-440	Instalacja siłowa	wypust						
41-460	Instalacja odgromowa	m ³ k.b.						
41-500	INSTALACJE I URZĄDZENIA TELETECHNICZNE I TECHNIKI INFORMATYCZNEJ	m ² p.u.						
41-550	Instalacje alarmowe, dozoru i sygnalizacji	m ² p.u.						
41-551	- instalacja przyzewowa i domofonowa	wypust						
OGÓŁEM OBIEKT		m ² p.u.						

STRUKTURA CENY W OBIEKcie

Kod	Opis	Cena w zł	Udział w %					Razem
			R	M	S	Kp	Z	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
31-000	KONSTRUKCJE I ELEMENTY BUDOWLANE							
31-100	STAN ZEROWY							
31-200	STAN SUROWY							
31-300	STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY							
31-400	STAN WYKOŃCZENIOWY ZEWNĘTRZNY							
41-000	INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE							
41-100	INSTALACJE I URZĄDZENIA KANALIZA- CYJNE, WODOCIĄGOWE I GAZOWE							
41-200	INSTALACJE I URZĄDZENIA ZAOPATRZE- NIA W CIEPŁO							
41-400	INSTALACJE I URZĄDZENIA ELEKTRO-ENERGETYCZNE							
41-500	INSTALACJE I URZĄDZENIA TELETECH- NICZNE I TECHNIKI INFORMATYCZNEJ							
OGÓŁEM OBIEKT								